

2005-02-25
Dnr 2922:27

Prästängarnas och Skjutbaneängens
TV-samfällighet
c/o Hans Qvarlander
Skyttegatan 18
192 32 SIGTUNA

Angående LGA-samfälligheter, samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar

Förvaltning av gemensamhetsanläggning

Enligt lagen om gemensamma anläggningar, LGA (SFS 1966:700), kunde en särskild juridisk person bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningar som inrättats genom samma lag. Dessa juridiska personer kallas LGA-samfälligheter. Det finns inget krav i LGA på att en LGA-samfällighet har stadgar som registrerats hos samfällighetsföreningsregistret.

Anläggningslagen, AL, och lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL, började gälla 1974 och ersatte därmed LGA. Enligt övergångsreglerna, som finns i lagen om införande av AL och SFL (SFS 1973:1151), fortsätter LGA (vissa §) att gälla för LGA-samfälligheterna.

Efter införandet av SFL bildas samfällighetsföreningar (juridisk person efter registrering) för förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Samfällighets-föreningen äger inte anläggningen utan förvaltar den åt delägarna.

Ombildning av LGA-samfällighet

En LGA-samfällighet kan genom beslut på årsmöte ombildas till samfällighetsförening, enligt övergångsreglerna, se ovan. Mötet antar då även stadgar för samfällighetsföreningen och väljer styrelse. Efter registrering i samfällighetsföreningsregistret (SFR) tar den nya samfällighets-föreningen över förvaltningen av den gamla, befintliga gemensamhets-anläggningen. Den juridiska personen LGA-samfälligheten avregistreras. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av ändringen av förvaltnings-form.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning tillkommer genom ett s k anläggningsbeslut, idag enligt AL och tidigare enligt LGA. Anläggningsbeslutet beskriver vad som ingår i anläggningen och vilka fastigheter som är delägare. I samband med anläggnings-beslutet fattas också beslut om andelstal för de delägande fastigheterna. Andelstalen ska spegla nyttan som fastigheten har av anlägg-ningen. De speglar också att fastigheten är delägare till anläggningen.

Heléne Lenman

En gemensamhetsanläggning kan endast ändras genom ny lantmäteriförrättning. Det kan ske genom att man omprövar det gamla anläggningsbeslutet eller genom att det ersätts med ett nytt anläggningsbeslut. Enligt anläggningslagen § 35 är förutsättningen för att en ny förrättning skall få komma till stånd enligt huvudregeln att det inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

Samfällighetsförening (eller LGA-samfällighet) kan inte själv ändra på något vad gäller gemensamhetsanläggningen. Andelstalet kan ändras genom överenskommelse mellan föreningen och den lagfarne ägaren till en delägande fastighet. Överenskommelsen blir gällande efter det den godkänts av lantmäteriet och registrerats i SFR.

Prästängarnas och Skjutbaneängens TV-samfällighet

TV-samfälligheten är en så kallad LGA-samfällighet. Den juridiska personen registrerades första gången 1973-11-01 för att förvalta gemensamhetsanläggningen Prästängen ga:1 (tidigare Sigtuna ga:5). Några stadgar finns inte registrerade.

Enligt anläggningsbeslutet skall anläggningen omfatta centralantenn för radio och television med tillhörande ledningar, förstärkningsanordningar allt enligt en bilaga c. Alla delägarfastigheter har rätt och skyldighet att fortsätta att vara delaktiga tills lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning eventuellt beslutar annorlunda.

Enligt en dom från högsta domstolen 1989-06-07 kan en centralantennanläggning förnyas för mottagande av kabel-TV. En sådan förnyelse kan beslutas genom majoritetsbeslut på föreningsstämma. Alla är då delaktiga även i den förnyade anläggningen.

En LGA-samfällighet kan, som nämns ovan, inte själv ändra delaktigheten i gemensamhetsanläggningen. Möjligen kan LGA-samfälligheten enligt LGA § 7 bestämma att kostnader kan fördelas efter varje fastighets utnyttjande av anläggningen. Den möjligheten har bland annat använts vad gäller förbrukning av dricksvatten och värme. Det torde inte vara möjligt att använda den möjligheten för en TV-anläggning inom en LGA-samfällighet, åtminstone har jag inte stött på det tidigare.

Med vänlig hälsning

Heléne Lenman
Förrättningslantmätare

8.2 LGA-samfälligheter

För förvaltning av gemensambetsanläggning tillkommen enligt lagen om vissa gemensambetsanläggningar kan ha bildats en särskild juridisk person, LGA-samfällighet. En LGA-samfällighet kom till genom att medlemmarna på en samfällighetsstämma utsåg en styrelse, antog firma, bestämde den ort där styrelsen skulle ha sitt säte samt anmälde detta till länsstyrelsen.

Om en gemensambetsanläggning tillkommit enligt reglerna i lagen om vissa gemensambetsanläggningar men inte förvaltas av en LGA-samfällighet, är lagen om förvaltning av samfälligheter numera tillämplig för förvaltningen. Delägarförvaltning föreligger således. Uppstår behov av en ordnad förvaltning får man vända sig till lantmäterimyndigheten för att bilda en samfällighetsförening, se avsnitt 2.2.

En LGA-samfällighet förvaltas enligt de äldre reglerna i lagen om vissa gemensambetsanläggningar. Genom ett majoritetsbeslut på stämma kan man ombilda LGA-samfälligheten till en samfällighetsförening. För en sådan omröstning tillämpas röstreglerna i LGA. Beslutas att ombilda LGA-samfälligheten till samfällighetsförening jämställs stämman med sammanträde för att bilda samfällighetsförening. Detta innebär bl.a. att delägarna skall utse styrelse och anta stadgar. Styrelsen skall sedan ansöka om att få samfällighetsföreningen registrerad hos den statliga lantmäterimyndigheten i det län där styrelsen har sitt säte.

När den nya samfällighetsföreningen har registrerats övertar den nya föreningen alla tillgångar och förpliktelser som LGA-samfälligheten hade. LGA-samfälligheten är därmed ombildad till samfällighetsförening. Några ytterligare åtgärder för att avveckla LGA-samfälligheten behöver inte vidtas.

Ett undantag finns dock. Har det vid den förrättning där gemensambetsanläggningen bildades fastställts förmånsrätt i de deltagande fastigheterna, får inte LGA-samfälligheten ombildas till samfällighetsförening. Förmånsrättssystemet till säkerhet för lån är nämligen olika konstruerat för LGA-samfälligheter och samfällighetsföreningar. Huruvida förmånsrätt fastställts framgår av anläggningsbeslutet.

Inträffar ändrade förhållanden i gemensambetsanläggning som tillkommit enligt lagen om vissa gemensambetsanläggningar som fordrar ny förrättning, kommer den nya förrättningen att ske enligt anläggningslagen. Därvid kommer lantmäterimyndigheten att förordna att LGA-samfälligheten skall upplösas. Sedan kan en samfällighetsförening bildas för att förvalta anläggningen. Har förmånsrätt enligt de äldre bestämmelserna fastställts skall dock även fortsättningsvis reglerna i lagen om vissa gemensambetsanläggningar för omprövning tillämpas. Därvid kommer LGA-samfälligheten att bestå.

Reglerna för ändring av delaktigheten i LGA-samfälligheten i samband med fastighetsbildning och reglerna om överenskommelse om in- och utträde i gemensambetsanläggningen eller ändrade andelstal kan tillämpas utan att LGA-samfälligheten behöver upplösas. Överenskommelse om in- eller utträde eller ändrade andelstal enligt 43 § AL torde dock inte kunna godkännas om förmånsrätt har fastställts för LGA-samfälligheten.

Förvaltningsreglerna för LGA-samfällighet och samfällighetsföreningar skiljer sig bl.a. i fråga om att stadgar med ett visst innehåll är obligatoriska för samfällighetsförening. En LGA-samfällighet kan själv inom ramen för förvaltningen besluta att ta ut kostnader för underhåll av gemensambetsanläggningen genom avgifter i stället för andelstal. Motsvarande avgiftsdebitering för samfällighetsförening måste i princip ha stöd i ett förrättningsbeslut.

Samfällighetsförening har rätt att ta upp lån utan säkerhet. Säkerheten består i en generell förmånsrätt för föreningens fordringar i de deltagande fastigheterna. För att en LGA-samfällighet skall ha förmånsrätt i de deltagande fastigheterna fordras att sådan förmånsrätt till ett visst belopp fastställts i anläggningsbeslut. För en LGA-samfällighet som inte har någon sådan förmånsrätt men som önskar låna pengar kan det således vara fördelaktigt att ombilda sig till samfällighetsförening.