

Beslutsprocessen i samfälligheten

I vår samfällighetsförening kommer framöver beslut behöva tas i flera olika frågor, t.ex om utförande och underhållsåtgärder gällande våra olika GA. Syftet med den här sidan är att kortfattat beskriva beslutsprocessen och de ibland lite snåriga regler som omgärdar det hela.

Två böcker i ämnet har använts som källor:

- "Samfälligheter-Handbok för samfällighetsföreningar" av Tommy Österberg (Norstedts Juridik AB)
- "Samfälligheter-Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik" av Björn Lundén (Björn Lundén information AB)

Nedanstående beskrivning är av nödvändighet inte helt fullständig utan är endast skriven för att belysa huvuddragen. För att tränga in i detaljer rekommenderas någon eller båda av ovan nämnda böcker. Väljer man att skaffa endast en av böckerna så rekommenderas den förstnämnda ("Samfälligheter-Handbok för samfällighetsföreningar" av Tommy Österberg).

Vem/vilka tar beslut?

Samfällighetens beslutande organ är föreningsstämman, där samtliga röstberättigade medlemmar ges tillfälle att påverka föreningens verksamhet.

Styrelsens uppgift är att inför föreningsstämman bereda förslag som stämman sedan genom beslut tillstyrker eller avslår.

När hålls föreningsstämma?

Enligt våra stadgar skall ordinarie föreningsstämma hållas i april månad varje år. Styrelsen kan också besluta om att extra föreningsstämma skall hållas vid annan tidpunkt, för att komma till beslut i någon specifik och brådskande fråga som inte kan vänta till den ordinarie stämman. Extra föreningsstämma skall också hållas om minst en femtedel av de röstberättigade medlemmarna hos styrelsen begär detta.

Vem är röstberättigad?

Rätt att rösta har den medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot samfälligheten, och som närvarar vid föreningsstämman personligen eller via ombud med fullmakt. I frågor som rör utförande- eller underhållsåtgärder inom ett visst GA, röstar enbart de som deltar i ifrågavarande GA.

Ett ombud kan via fullmakt endast företräda 1 person. Ombud som samtidigt är röstberättigad medlem har alltså två röster.

Vad krävs för att stämman skall kunna fatta beslut?

Kallelse till stämman måste ha skickats ut på det sätt och den tid i förväg som stadgarna föreskriver. Vidare måste den fråga som skall avgöras vara angiven på dagordningen och vara tillfredställande beskriven i den utskickade kallelsen.

Om den fråga som ska avgöras kommer att innebära kostnader för medlemmarna (t.ex. utförande av någon anläggning), så ska debiteringslängd, där var och ens andel av den totala kostnaden för förslaget framgår, bifogas kallelsen eller under kallelsetiden hållas tillgänglig på plats som anges i kallelsen.

Hur fattas beslut på föreningsstämman?

Beslut fattas genom s.k. acklamation eller genom omröstning. Acklamation ska användas i första hand. Omröstning enligt huvudtals- eller andelstals-metoden genomförs om minst en röstberättigad medlem begär detta.

Beslut genom acklamation

Ordföranden frågar mötet om det antar ett visst förslag. Därvid hörs blandade "ja" och "nej" röster. Om ordföranden anser att "ja" rösterna överväger så talar han om att han finner att förslaget bifallits, väntar därefter några sekunder och klubbar därefter förslaget. Överväger "nej" rösterna, så frågar ordföranden mötet om förslaget avslås. Blir svaret övervägande "ja", så talar ordföranden om att han finner att förslaget avslagits, väntar några sekunder och låter klubban falla.

I de fall där det inte går att avgöra om "ja" eller "nej" är i majoritet kan ordföranden välja att utnyttja sin utslagsröst.

Metoden med beslut genom acklamation är tidsbesparande, men kan då det väger någorlunda jämt mellan skilda meningar vara ett oprecist instrument. Demokratiska principer är ändå tillgodosedda genom att varje närvarande röstberättigad medlem som känner tvekan om utfallets riktighet närsomhelst innan klubban har fallit kan begära omröstning. Har någon begärt omröstning så skall detta också genomföras. I situationer där skilda meningar föreligger är omröstning ofta att föredra eftersom resultatet blir precist och väl dokumenterat. Därför ska ingen tveka att begära omröstning i situationer då detta känns påkallat.

Beslut genom omröstning

Har omröstning begärts så ska huvudtalsmetoden användas. Dock, om beslutet gäller en ekonomisk fråga och om minst en röstberättigad medlem begär detta, så ska istället andelstalsmetoden användas.

- Röstlängd skall upprättas
- Två rösträknare skall utses
- Det ska avgöras om frågan gäller utförande eller underhåll (Om andelstalsmetoden ska användas)
- Omröstningen ska noga dokumenteras

Omröstning enligt huvudtalsmetoden

Principen som tillämpas vid omröstning enligt huvudtalsmetoden är att varje konstellation av fastighetsägare, som enskilt eller gemensamt äger en eller flera fastigheter har en röst.

Ett exempel:

I en samfällighet finns 6 fastighetsägare (A, B, C, D, E och F) som äger totalt 7 fastigheter (1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6 och 1:7). Röstvikterna enligt huvudtalsmetoden fördelar sig då enligt nedanstående tabell:

Ägarkonstellation	Ägda fastighet(er)	Andelstal	Röstvikt	Procent
Person A	1:1	2	1	1/5=20%
Person B och C	1:2 och 1:3	1 + 1	1	1/5=20%
Person A och D	1:4	0.1	1	1/5=20%
Person A, D och E	1:5	1	1	1/5=20%
Person F	1:6 och 1:7	1 + 0.1	1	1/5=20%
		Totalt	5	100%

Notera att röstvikten för en viss ägarkonstellation inte är beroende av antalet ägda fastigheter eller andelstal. Notera också att person A och person D röstar i de 3 resp. 2 konstellationer där de är ägare/delägare.

- Samtliga delägare i en ägarkonstellation måste vara representerade på stämman (genom närvaro eller ombud med fullmakt) för att ägarkonstellationen ska få rösta.
- En ägarkonstellation som inte är fullständigt representerad på stämman räknas inte in i den totala röstmassan. Om person A i ovanstående exempel inte vore representerad, så skulle den totala röstmassan bli 2 istället för 5.
- Samtliga delägare i en ägarkonstellation måste vara överens om hur man vill rösta.
- En ägarkonstellation som är fullständigt representerad på stämman, men inte kan enas, bidrar till den totala röstmassan men måste avstå från att rösta.

Nackdelen med att tillämpa huvudtalsmetoden vid beslut i ekonomiska frågor är att röstvikterna inte står i proportion till hur de kostnadmässiga följderna av beslutet kommer att fördelas. En majoritet med låga andelstal skulle alltså kunna rösta igenom ett beslut om en dyr åtgärd och vältra över merparten av kostnaden på en minoritet med höga andelstal. Skyddet för den potentiellt förfördelade är då att begära att andelstalsmetoden ska tillämpas. (Detta måste dock uttryckligen begäras, i annat fall tillämpas huvudtalsmetoden även i ekonomiska frågor!)

Omröstning enligt andelstalsmetoden

Reglerna vid omröstning enligt andelstalsmetoden skiljer sig från huvudtalsmetoden genom att röstvikten utgörs av de sammanlagda andelstalen. I övrigt är det ingen skillnad. Röstvikterna då andelstalsmetoden tillämpas fördelar sig då på följande sätt i samma exempel som ovan:

Ägarkonstellation	Ägda fastighet(er)	Andelstal	Röstvikt	Justerad röstvikt	Procent
Person A	1:1	2	2	1.24	$1.24/4.68=26.5\%$
Person B och C	1:2 och 1:3	1 + 1	2	1.24	$1.24/4.68=26.5\%$
Person A och D	1:4	0.1	0.1	0.1	$0.1/4.68=2.1\%$
Person A, D och E	1:5	1	1	1	$1/4.68=21.4\%$
Person F	1:6 och 1:7	1 + 0.1	1.1	1.1	$1.1/4.68=23.5\%$
		Totalt	6.2	4.68	100%

Vid omröstning enligt andelstalsmetoden tillämpas också en spärr-regel, som innebär att ingen ägarkonstellation kan ha mer än 1/5 del (20%) av den totala röstmassan. I exemplet har röstvikterna för ägarkonstellationerna A samt B och C justerats från 2 till 1.24 ($6.2/5=1.24$). Notera att detta påverkar den totala röstmassan och att A samt B och C även efter justeringen har en röstandel som överstiger 20% av den nya totala röstmassa som uppkommit. Ytterligare justering görs dock ej.

Enkel majoritet

De flesta beslut som fattas inom samfälligheten avgörs med enkel majoritet. D.v.s att mer än hälften av de avgivna rösterna måste stödja styrelsens förslag för att detta skall antas.

Kvalificerad majoritet

För vissa beslut krävs kvalificerad majoritet. D.v.s att minst 2/3 av rösterna måste stödja styrelsens förslag för att detta skall antas.

Kvalificerad majoritet krävs vid beslut om stadgeändring, vid överlåtelse eller inteckning i fast egendom eller att upplåta egendom med nyttjanderätt längre än 5 år.

Val med slutna sedlar

Gäller omröstningen personval, så ska slutna valsedlar användas om någon begär detta.

Ordförandens utslagsröst

Vid lika röstetal i frågor som ej avser personval eller ej kräver kvalificerad majoritet har ordföranden utslagsröst oavsett vilken omröstningsmetod som använts.

Vid lika röstetal vid personval, avgörs frågan genom lottning.