

Ombilda Östra Älvsala Tomtägarförening till samfällighetsförening, 2021

Förslag till ändrad föreningsform – från ideell förening till Samfällighetsförening

Bakgrund och syfte

Vi har stora gemensamma intressen i form av mark, vägar och vattenområden som måste underhållas och bevaras i ett gott skick för framtiden. Med våra gemensamma tillgångar följer ett ansvar. Bildar vi en samfällighet säkerställs att samtliga fastigheter som ingår är med och tar detta ansvar och vi får en föreningsform som har starkt stöd i lagen.

Syftet med detta dokument är att förklara vad en sådan förändring skulle innebära för dig som fastighetsägare och hur en sådan ombildning går till. Sist i dokumentet hittar du en ordlista som förklarar vissa ord i texten.

Vi har tagit del av material från bl.a. Skatteverkets, Länsstyrelsens och Lantmäteriets hemsidor. Vidare har vi haft telefonkontakt med Lantmäteriets avdelning Fastighetsbildningen.

Idag är vi en ideell förening

Östra Älvsala Tomtägarförening bildades på 1950-talet och dess uppgift var och är fortfarande att sammansluta fastighetsägarna inom vårt område i syfte att tillvarata och främja deras intressen särskilt rörande vägar och grönområden (fastigheten Östra Älvsala 3:1) samt övriga frågor rörande våra gemensamma anläggningar. Detta är inskrivet i våra stadgar. Vår föreningsform innebär att vi är en ideell förening som idag har 86 medlemmar. Vi antar att alla medlemmar är fysiska personer som äger fastigheter inom området. Vi uppfyller kraven för en ideell förening då vi bedriver en ideell verksamhet med syftet att främja medlemmarnas gemensamma intressen utan att bedriva någon näringsverksamhet. Vi vill ju alla tillvarata och bevara våra gemensamma anläggningar och på så sätt bidra till att området betraktas som trivsamt, väl underhållet och attraktivt.

Även om vi idag har ett organisationsnummer så är vi ingen s.k. juridisk person och det finns ingen lag som reglerar hur vår förening ska bedrivas. Föreningen kan således t.ex. inte ingå några juridiskt bindande avtal i sitt "eget" namn.

Skäl att ombilda föreningen

Varför ombilda till samfällighetsförening?

Under arbetet med föreningsform har vi kommit fram till att:

- vi inte kan se några fördelar med att fortsätta som ideell förening
- med nuvarande föreningsform ger stadgarna en möjlighet för de enskilda fastighetsägarna att begära utträde ur föreningen och inte betala avgifter till föreningen. Om så skulle ske finns det rättsfall som säger att trots detta inte kan förhindra honom/henne att använda våra gemensamma vägar, grönområden

m.m. Alla förstår konsekvenserna, och det är ingenting man bygger en långsiktig och fungerande verksamhet på. Vår kassör måste t.ex. idag varje år påminna ett flertal fastighetsägare, upprepade gånger, att betala årsavgiften men det finns inga möjligheter att gå vidare om så inte sker. Om vi är en samfällighet kan kassören addera påminnelseavgift och (i värsta fall) överlämna ärendet till indrivning.

Det främsta skälet för att bilda en samfällighet är att förvaltning av föreningen och våra gemensamma områden blir mycket tydligare.

- Det bestäms och registreras i fastighetsregistret vilken egendom som ska ingå i en gemensamhetsanläggning, som förvaltas av samfälligheten.
- En samfällighet är, till skillnad från en ideell tomtägarförening, en juridisk person, och det finns ett lagstöd som reglerar vad som gäller för samfällighetsföreningar.
- Medlemskapet i en samfällighet styrs av fastighetsregistret. Idag är medlemskapet i vår tomtägarförening knutet till den fysiska person som äger fastigheten och var och en kan i teorin välja om de vill vara medlemmar i föreningen eller inte. I en samfällighet är det fastigheten som är andelsägare i samfälligheten och därmed juridiskt bunden till föreningen.
- I en samfällighet skulle ett ägarbyte av fastigheten inte spela någon roll, eftersom det är fastigheten och inte en fysisk person som är knuten till samfälligheten.

Det blir alltså enklare att upprätthålla de regler och förordningar vi i praktiken redan har idag. Vi får regler för hur föreningen ska fungera vad beträffar styrelse. Om vi t.ex. idag på ett årsmöte hamnar i en situation där ingen vill ta på sig ett styrelseuppdrag och föreningen därmed saknar styrelse, så finns inga regler för hur en sådan situation skulle lösas. Ingen ansvarar då för förvaltningen. Om vi bildar en samfällighetsförening träder Länsstyrelsen in med prioriterad uppgift att försöka tillsätta en styrelse och ta hand om förvaltningen tills ny styrelse är tillsatt, visserligen för en kostnad, men vi skulle inte stå utan en styrelse. Idag står vi helt handfallna i en sådan situation.

Det finns öppna frågor idag:

- Det är exempelvis oklart vilka servitut som belastar våra gemensamma ytor i vårt område.
- Vi har inget tvingande regelverk trots att vi har flera kilometer gemensamma vägar, vatten- och grönområden som ska förvaltas och vårdas.

Det ligger stora värden i vår gemensamma anläggning som kräver underhåll och skötsel för att bevaras. Vår nuvarande situation är inte hållbar i längden.

Varför ansöka om bildandet av samfällighet just nu?

Idag fungerar tomtägarföreningen ganska väl. De allra flesta känner ansvar och tar ansvar för våra gemensamma vägar och anläggningar. Vi har tillsammans skapat en positiv anda i föreningen där känslan är att alla drar åt samma håll.

Vi har fått rådet av de myndighetspersoner vi talat med att genomföra bildandet av

Samfällighet nu då föreningen fungerar väl så kommer kostnaderna för de förrättningar som behöver göras att minimeras.

Det som påskyndar behovet av ombildning till samfällighet är de omfattande förändringar som ny detaljplan med förändrade byggrätter och kommunalt VA innebär. Detta kan medföra att medlemmarnas förväntningar på föreningen kraftigt kan förändras.

Gemensamhetsanläggning

Varför finns det inte redan en gemensamhetsanläggning?

Vårt område styckades av innan det fanns lagstiftning om gemensamhetsanläggningar. Dessa regler kom först på 1970-talet. Eftersom ingen än så länge yrkat om att bilda en sådan anläggning hos oss finns ingen inskriven i fastighetsregistret.

Hur bestäms vad som ska ingå i vår gemensamhetsanläggning?

Vi måste vara överens om vad vi vill ska ingå i det vi gemensamt ska förvalta genom samfällighetsföreningen. Vi behöver enas om vilka vägar, grönområden, byggnader, badbryggor m.m. som vi vill ska ingå i gemensamhetsanläggning.

Våra önskemål lämnar vi sedan in som ett yrkande till Lantmäteriet i ansökan om gemensamhetsanläggning. Om det förekommer oenighet mellan fastighetsägarna kring vad som ska ingå kräver det extra utredning av Lantmäteriet, vilket kommer att debiteras föreningen för nedlagd tid (1200 – 1500 kr/timme). Lantmäteriet fastställer vad som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Man kan se det som att de gör en "kvalitetscheck" på att det vi tycker ska ingå är lämpligt. Därefter registrerar Lantmäteriet gemensamhetsanläggningen i fastighetsregistret.

Vad ska ingå i gemensamhetsanläggningen?

Det som ingår i en gemensamhetsanläggning måste finnas där, så länge som den förrättning som Lantmäteriet har gjort ligger fast. Det är alltså inget som kan ändras av oss själva och det bör vara beständigt över tid. Det blir därför viktigt hur vi formulerar oss i yrkandet till Lantmäteriet.

Det som kommer att ingå är förslagsvis våra

- vägar
- skogs- och grönområden
- vattenområden
- badplatser med omklädningshytter, badbryggor

Vad som inte ingår i gemensamhetsanläggningen

Det som idag byggs och bekostas av enskilda fastighetsägare/enskilda föreningar som befintliga

- bryggor
- bastun inklusive bastubrygga
- pumphus och ledningar för enskilt vatten

Dessa ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen, utan förbli privata samt bekostas och underhållas av de som idag har ansvaret. Dessa anläggningar är anlagda på samfällighetsföreningens mark och skall vara föreningsdrivna. Regleras i samfällighetens stadgar.

Vilka fastigheter ska vara knutna till gemensamhetsanläggningen?

Även här är det vi själva som yrkar vilka fastigheter vi vill ska vara knutna till anläggningen, dvs. få en andel. Detta provas därefter av Lantmäteriet som utvärderar vilka fastigheter som kan komma att nyttja anläggningen.

Fastigheter som inte ingår i samfällighetsföreningen men som är beroende av våra vägar kan behöva betala slitageavgift.

Hur det går till och vad det kostar

Hur går själva förändringen till?

Rent formellt går det till så att vi skickar in två yrkanden till Lantmäteriet, dels en ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning, dels ansökan om bildande av en samfällighetsförening som förvaltar anläggningen. Därefter kallar Lantmäteriet alla fastighetsägare till ett sammanträde där själva förrättningen genomförs.

För att effektivisera brukar både mötet för att bilda gemensamhetsanläggning och samfällighetsföreningen hållas vid samma tidpunkt. Detta möte leds av Lantmäteriet.

När samfällighetsföreningen bildas antas stadgar (utifrån Lantmäteriets standardstadgar för samfällighetsföreningar) och en styrelse väljs. Även detta måste formellt beslutas av Lantmäteriet som också tilldelar alla delägare ett andelstal av gemensamhetsanläggningen. Detta kommer inte att påverka de enskilda taxeringsvärdena. Vår gemensamma mark är enligt Skatteverket taxerad till 0 kr. Det blir alltså ingen skillnad mot hur det är idag. Ombildningen innebär således inga ökade kostnader för den enskilde fastighetsägaren. Bildandet av gemensamhetsanläggning och förrättning av samfälligheten innebär dock en kostnad i sig, (vilket föreningen förhoppningsvis har medel för i kassan idag.)

Vem kan begära en förrättning?

Föreningen kan inte begära att bilda en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, det kan enbart en eller flera fastighetsägare göra. Om en enskild fastighetsägare begär att bilda en samfällighet hos Lantmäteriet kommer också frågan att

prövas, men då blir det den enskilde fastighetsägaren som får betala för Lantmäteriets arbete.

På årsmötet 2021 kommer vi att behandla frågan om ombildningen. Det ingår i motionen att föreslå att årsmötet uppdrar åt fastighetsägaren NN (någon i styrelsen?) att begära bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighet, och att föreningen står för kostnaden.

Vad kostar det?

Lantmäteriets arbetskostnad för utredning och förrättning debiteras den som begär förrättningen. Lantmäteriet tar en timavgift om ca 1 200-1 700 kr och det går inte i förväg att säga hur många timmar det kommer att ta. Det beror i stor utsträckning på hur mycket arbete vi själva har gjort för att förbereda oss.

En relativt stor kostnad är när det formella beslutet skall tas. Det är Lantmäteriet som kallar alla fastighetsägare till ett sammanträde dels med personlig kallelse till alla delägare i varje fastighet dels kungör sammanträdet i bl. a DN och SvD. Lantmäteriet skall formalisera våra yrkanden, som sedan skall leda till beslut och därefter registreras.

Samtliga fastighetsägare måste ha fått kännedom om mötet och alla vet att administration kostar. Genom att vara väl förberedda kan vi minska tiden som Lantmäteriet behöver lägga på administration och på så vis blir kostnaden lägre.

Vad blir konsekvensen för den enskilde fastighetsägaren?

På det juridiska planet blir skillnaden avgörande för föreningens medlemmar och för föreningen. Alla fastigheter blir andelsägare med ett bestämt andelstal till gemensamhetsanläggningen (andelstalet blir 1 i normalfall). Därmed knyts den enskilde medlemmens fastighet juridiskt till samfälligheten. Den som står som ägare till lagfarten blir därefter skyldig enligt lag att betala de avgifter som årsmötet beslutar.

Hur påverkas föreningen?

Om vi blir en samfällighetsförening, blir vi en juridisk person där alla fastigheter som ingår gemensamt ansvarar för samfällighetens ekonomi. Det innebär att om vi skulle hamna i en situation med stora kostnader för t.ex. vägunderhåll kan vi ta ett banklån för att fördela kostnaden över tid, och slipper därmed göra en extra uttaxering. Detta blir möjligt eftersom fastigheterna är juridiskt bundna till samfälligheten. En bank skulle inte bevilja ett lån idag med nuvarande föreningsform där föreningen rent tekniskt består av de enskilda medlemmarna, som kan lämna föreningen efter egen vilja, och därmed inte ta sitt betalansvar.

Det finns möjligheter att söka stadsbidrag för drift inklusive upprustning av enskild väg. Om en sådan ansökan skulle komma ifråga idag måste samtliga fastighetsägare skriftligen godkänna en överenskommelse mellan givaren och oss. Är vi samfällighet räcker det från vår sida med ett årsmötesbeslut och att föreningen skriver på. Enligt kontakter med Vägverket skulle det knappast bli aktuellt om vi inte är en samfällighet.

Tomtägareföreningen – vad händer med den? och Midsommarfirandet, fotbollsplan mm?

Den ideella föreningen kommer att inledningsvis behöva finnas kvar ända till samfällighetsföreningen är bildad och har övertagit allt kapital och ansvar från den ideella

föreningen. Samfällighetsföreningen kommer att få ett nytt organisationsnummer så det blir en helt ny förening. Så gott som samtliga delar som idag existerar inom den ideella föreningen kan lyftas över/tas över av den nya föreningen och styrelse. I stadgarna för samfällighetsföreningen beskriver vi vad som är samfällighetsföreningens "uppdrag" och syfte.

En viss period kommer föreningarna i praktiken samexistera innan den ideella föreningen avvecklas. Enligt den ideella föreningens stadgar, angående upplösning av förening, så kan det komma att behövas två årsmöten för att hantera detta.

Vad händer nu och hur blir det sen

Hur lång tid tar det innan allt är klart?

Tiden från att ansökan görs hos Lantmäteriet, till att en samfällighet registreras är cirka ett år. En bra och heltäckande utredning och dokumentation från oss själva i föreningen, kan som sagt kraftigt minimera tiden det tar. Om en majoritet av fastighetsägare är överens behöver Lantmäteriet inte lägga ned så mycket tid vilket dessutom innebär att kostnaden minimeras.

Hur kommer livet på Östra Älvsala att se ut när vi är ombildade?

Vår tanke med ombildandet är att det ska ske så smidigt som möjligt. Syftet är att alla ska känna att den förening med de värderingar vi har idag, även i fortsättningen ska bestå. Kort sagt blir det liten skillnad i hur vi tar hand om våra gemensamma områden men vi får en starkare förening och större möjligheter.

Vart kan man vända sig om man har frågor?

Frågor och synpunkter kan skickas till arbetsgruppen och styrelsen.

Arbetsgruppen/Styrelsen kommer även att löpande publicera lägesrapport och inkomna frågor med svar på föreningens hemsida

Ordlista

Samfällighet	En samfällighet är ett objekt som ägs och tas hand om av flera fastigheter tillsammans. Exempel på samfälligheter är gemensamhetsanläggningar, vägar och mark- och vattenområden.
Gemensamhetsanläggning	En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop; till exempel vägar, bryggor eller lekplatser. Det är Lantmäteriet som beslutar om att bilda, ändra eller ta bort en gemensamhetsanläggning.
Samfällighetsförening	En samfällighetsförening är en juridisk person som har ett organisationsnummer och det är en form för förvaltning där ägare av deltagande fastigheter har ansvar och inflytande över drift och underhåll.
Förrättning	En förrättning, eller lantmäteriförrättning, innebär oftast att nya fastigheter bildas eller att redan befintliga fastigheter ändras. Att bestämma gränser och skapa rättigheter så att flera fastigheter gemensamt kan nyttja till exempel en väg är exempel på andra åtgärder som kan ske i en lantmäteriförrättning.
Juridisk person	Ett rättssubjekt i form av ett bolag, en stiftelse, en förening, en kommun, staten, eller liknande. Juridiska personer har rätt att exempelvis ingå avtal och äga förmögenhet.
Ideell förening	En ideell förening har ett ideellt ändamål eller bedriver ideell verksamhet. Det finns nästan ingen lagstiftning om ideella föreningar (förutom vissa skatteregler).
Andelsägare	En fastighet kan, förutom att bestå av mark, ha andel i en eller flera samfälligheter (t.ex. en gemensamhetsanläggning). En fastighetsägare äger sin fastighet, och fastigheten kan i sin tur ha en inskriven andel i en gemensamhetsanläggning.