

Frågan kring bildande av en samfällighetsförening

Vid årsmötet 13 augusti 2022 bildades en arbetsgrupp med uppdrag att se över vad som måste göras för attombilda Strömshammars Vägföreningen till samfällighet/gemensamhetsanläggning. Samtidigt fick styrelsen i uppdrag från årsmötet 2022 att driva ärendet. Gruppen har efter slutfört arbete lämnat nedan skrivelse till styrelsen:

Sammanfattning

Strömshammars Vägförening bildades i samband med att området exploaterats och att tomterna sålts. Efter bästa förmåga bildades föreningen efter de lagar som då gällde. Främst är det EVL man refererar till i stadgar. 1973 upphör denna lag, 1 juli 1974 träder SFL i kraft och dåvarande styrelse insåg att man kanske inte kan verka som vägförening enligt EVL. De hade kontakt med Länsstyrelsen i Katrineholm för inhämtning av info vad som krävs för att bilda en samfällighet. Deras slutsats var då att en lantmäteriförrättning behövde genomföras för att kunna bilda en samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Samtidigt var det inte tvingande att en ombildning skulle ske. Man valde sannolikt då att inte ta kostnaden. Man resonerade sannolikt att om alla var överens så skulle det fungera ändå. Kostnad då för förrättning/ombildning var då ca. 5-8 000 kr. Med facit i hand är det såklart olyckligt att man då inte valde att genomföra det hela.

Föreningen finns idag varken registrerad i SFR registret, eller hos Skatteverket. Hade en förrättning gjorts enligt EVL, dvs innan 1974, eller senare skulle föreningen ha funnits registrerad i SFR registret hos Lantmäteriet. Således är arbetsgruppens slutsats att förrättning för bildandet av en samfällighet aldrig gjorts. Föreningen saknar aktivt organisationsnummer. Vi verkar i princip som en oregistrerad förening, de problem som finns med detta förfarande är dels att föreningen inte kan agera som juridisk person, dvs ej teckna olika avtal, försäkring mm. Vi kan ej heller eller driva in skulder till föreningen, ex utebliven årsavgift.

Arbetsgruppens rekommendation till styrelsen

För att kunna verka som den förening vi är, med den förvaltning som densamma omfattar, pekar allt på att man måste genomföra en förrättning samt bildande av gemensamhetsanläggningsförening för att följa de riktlinjer som gäller idag. Frågan har varit uppe tidigare år, men man har valt driva Strömshammars vägförening vidare som en oregistrerad vägförening. Vi i arbetsgruppen ser ingen annan utväg än att vi ombildar Strömshammars Vägförening till en gemensamhetsanläggning. Styrelsen bör överväga olika alternativ i vilken form gemensamhetsföreningen(ar) bildas, då vi inom ett par år kommer få kommunalt VA. Det bör vara bättre i samband med ombildning, bilda två

gemensamhetsanläggningsföreningar, en för väg, grönområden samt en för vatten som sedan kan avvecklas. Vi ser inga alternativ till ombildning, då bildandet av en ekonomisk förening eller bolag inte känns ändamålsenligt med den verksamhet föreningen bedriver. Ombildning kan ske parallellt med att vi lever kvar i Strömshammars Vägförening, sedan då ombildning är klar avslutas densamma enligt gällande stadgar.

Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggningsförening

Grundsynen på en samfällighetsförenings fördelning av kostnader är att man helt enkelt ser till varje fastighets nytta av resp. anläggning. Man talar om Intensivt/Normalt/Lågt nyttjande. Vi har historiskt haft lika fördelat mellan samtliga fastigheter. I samfälligheter med låga avgifter brukar man vidhålla samma fördelning och inte göra någon skillnad på fördelning, beroende på nyttjandegrad. Strömshammar kan inte anses tillhöra den kategorin med låga avgifter, då man då talar om några hundra kronor i avgift. För andelstal av vägar finns ngt som kallas för Tonkilometermetoden, den känns knepig att applicera på det som sätt som våra vägar används. Det finns säkerligen fler modeller som används. Kikar man på liknande samfälligheter som Strömshammar är att man skiljer på fast respektive permanentboende. Respektive fastighets andelstal i samfällighet för fördelning av kostnader ges av förrättningen. Vi kan ha önskemål, förslag. Dock är det lantmäteriförrättningen som ger resp fastighets andelstal gällande fördelning av driftskostnader. Sedan i juli i år kan styrelse ändra andelstal för resp. fastighet så länge det inte strider mot AL, samt den förrättning som finns registrerad hos LM. T.ex det blir lätt att ändra mellan permanent, fritidsboende mm om så blir aktuellt. Ändring av andelstal träder i kraft så snart LM har registrerat och godkänt densamma. Man måste sannolikt se över hur fastigheterna Strömshammar 1, 1:3 samt 1:4, om de ska vara del av framtida gemensamhetsanläggning. De har officialservitut att nyttja vägar. Den framtida samfälligheten kan således antingen finna en form för deras del i samfällighet, eller att slitagebidrag för vägar o tillgång till vatten belastar fastigheterna Strömshammar 1, 1:3,1:4. Sannolikt kan de ingå i samfällighet som de gjort tidigare i föreningen i någon form, men man bör kolla med lantmäteriet vad som gäller enligt praxis. T.ex ska de vara en del av gemensamhetsanläggningen(rna), då främst grönområden, vilka kan generera intäkt från skogsavverkning eller i framtiden avyttras. Här bör man kolla hur dessa fastigheter skall hanteras på bästa och enklaste sätt med hjälp av LM. Praktiskt har de verkat och alltid ansetts vara en del av föreningen sedan start, och man bör nog finna en modell så att de kan ingå på liknande sätt framgent, dock bör man kanske se över deras intresse vad gäller grönområden. Föreningen fick den gemensamma marken som gåva från SMO 1975, enligt stadgar ingår samtliga fastigheter inom området i föreningen, men här har det nog blivit fel vad gäller Strömshammar 1, 1:3 samt 1:4, de kan knappast ha del i 2:23. Se § 2 Stadgar, Strömshammars Vägförening.

För att hålla kostnad för förrättning nere, är det bra om styrelsen är förberedd, t.ex förbereda

samfällighetsstadgar, förslag på andelstalsmodeller. Styrelsen måste sätta sig in i turerna kring vad en förrättning innebär och vad man måste förbereda. Revriks, Enskilda vägars riksförbund kan bistå med info hur man ska förbereda sig, man kan boka möte med deras expert på området vilket rekommenderas. Revriks (Medl nr 46999), Therese Svedberg 08-20 27 50. Tingsrätten i Norrtälje som handhar SFR-registret kan utreda vad som måste tas fram innan man går vidare till LM. De gör detta kostnadsfritt. Man skickar då in blankett till dem "Ansökan om registrering och organisationsnummer". Alternativt söker man info på LM:s hemsida. Föreningen kan inte göra en ansökan ang. förrättning o bildande av samfällighetsförening till lantmäteriet. I princip skall samtliga fastighetsägare skriva på densamma, men man kan hitta modeller. T.ex att ett antal sökande går i god för övriga o ansöker. De som står på ansökan tar dock en finansiell risk, dvs om förrättning dras tillbaka eller av någon anledning stoppas blir de sökande betalningsskyldiga. Har bör man ta ett stämmobeslut att föreningen står bakom initiativet o skall bära kostnad, vilket indirekt redan finns genom årsmötesprotokollet 2022 där kostnad finns upptaget i budget.

Ansökan för ombildning sker på standardblankett, som sedan skickas till LM i Gävle.

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/blanketter/ansokan-om-att-bilda-samfallighetsforening.pdf>

Det finns mycket på nätet om samfälligheter. Litteratur samt länkar i ämnet som kan ge bra info

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-al.pdf>

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=8887329&fileId=8887332>

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/uppgifter-i-samfallighetsforeningsregistret-sfr/#anchor-6>

EVL Enskilda vägars lag (Upphör redan 1973 dock i sin helhet först 1997/98)

AL-SFL Anläggningslagen & Samfällighetslagen. Lagar ang förvaltning av samfälligheter

SFR Samfällighetsregistret (Tingsrätten Norrtälje)

LM Lantmäteriet

Strömshammar 1 oktober 2022

Grp för ombildning

Kerstin Wakander

Ann Annelind

Fred Kudrén

Håkan Edoff (Sammankallande)

Styrelsens slutsatser och förslag:

1. Styrelsen avser att få ett beslut i årsmötesprotokollet att styrelsen skickar in en anmälan om lantmäteriförrättning. Det måste finnas väldigt tydligt att styrelsen fått det uppdraget, även om man kanske indirekt fått det då man budgeterat för detsamma. Årsmötet 2023 måste ta ett beslut i frågan och det beslutet skall skrivas in i årsmötesprotokoll på rätt sätt. Anledningen är att man som sökande av en förrättning tar en finansiell risk, och utifrån det måste det finnas ett beslut på årsmötet att föreningen går i god för dem (Er) som skickar in anmälan.
2. Styrelsens förslag vid förrättningens genomförande är att andelstalen är ett för samtliga boende. Rekommendationen från Therese Svedberg, lantmätare på REV Riks, var tydlig i den frågan när styrelsen genomförde ett möte med henne. När det kommer till utnyttjandet av nyttjandegraden av våra vägar kan man i andra hand föreslå en zonindelning, vid behov.
3. Om/när ansökan om lantmäteriförrättning skickas till Lantmäteriet så är det en ganska lång process, normalt 8–16 månader innan Lantmäteriet påbörjar ärendet. Styrelsen har förberett med nya stadgar och vill som nämnts ovan följa REV Riks rekommendation för andelstal ett för alla fastigheter.