

Information om förslag till ändrad föreningsform - från ideell förening till Samfällighetsförening

- Styrelsen har utrett förutsättningarna att ändra vår nuvarande förvaltningsform som ideell tomtägareförening till att istället bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening och ser stora fördelar med detta.
- Förändringen skulle bl.a. innebära en ökad tydlighet, att förvaltningen regleras enligt lag och att föreningen blir en juridisk person.
- Ombildningen innebär ingen ökad kostnad för de enskilda fastighetsägarna.
- Styrelsen föreslår därför att föreningen vid årsmötet i mars 2021 beslutar att ansöka om detta hos Lantmäteriet, detta dock förutsatt att ett fysiskt årsmöte kan/får hållas.
- Detta dokument ger en inblick i vad förändringen innebär. Styrelsen önskar att samtliga fastighetsägare läser igenom denna information noggrant.
- Vid eventuella frågor och synpunkter är ni välkomna att kontakta styrelsen på info@bjorkvik.nu, senast den 25 januari 2021. Förhoppningsvis kan vi reda ut alla frågor själva utan att personal från Lantmäteriet närvarar, och på så sätt minimera kostnaden för en eventuell förrättning.

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte.....	2
Idag är vi en ideell förening.....	3
Skäl att ombilda föreningen.....	3
Vilka är de största fördelarna respektive nackdelarna med ombildningen?.....	3
Varför ansöka om bildandet av samfällighet just nu?.....	4
Gemensamhetsanläggning.....	5
Varför finns det inte redan en gemensamhetsanläggning?.....	5
Hur bestäms vad som ska ingå i vår gemensamhetsanläggning?.....	5
Vad ska ingå i gemensamhetsanläggningen?.....	5
Exempel på vad som inte ingår i gemensamhetsanläggningen?.....	6
Vilka fastigheter ska vara knutna till gemensamhetsanläggningen?.....	6
Hur det går till och vad det kostar.....	6
Hur går själva förändringen till?.....	6
Vem kan begära en förrättning?.....	7
Vad kostar det?.....	7
Vad blir konsekvensen för den enskilde fastighetsägaren?.....	8
Hur påverkas föreningen?.....	8
Vad som händer nu och hur det blir sen.....	8
Hur lång tid tar det innan allt är klart?.....	8
Hur kommer livet i Björkvik/Älvsala att se ut när vi är ombildade?.....	9
Var kan man vända sig om man har frågor?.....	10
Ordlista.....	11

Bakgrund och syfte ↑

Styrelsen har i olika sammanhang den senaste tiden upptäckt att det finns en del öppna frågor och otydligheter när det kommer till vilken juridisk status vår förening har och därmed även hur vi förvaltar de gemensamma ytor och övriga tillgångar, typ bryggor, som finns i vårt område. Styrelsen har därför utrett detta och kommit fram till att det vore en stor fördel för fastighetsägarna i området om vår förening ombildades från ideell förening till en samfällighet.

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 tomtägareförening, en juridisk person, och det finns en lag som reglerar vad som gäller för samfällighetsföreningar. Medlemskapet i en samfällighet styrs av fastighetsregistret. Idag är medlemskapet i vår tomtägareförening 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.

Styrelsen har gjort en utredning av frågan och då tagit del av material från bl.a. Skatteverkets, Länsstyrelsens och Lantmäteriets webbplatser. Vidare har styrelsen haft telefonkontakt med Lantmäteriets avdelning Fastighetsbildningen.

Under arbetets gång har samtliga styrelsemedlemmar övertygats om fördelen med att begära förrättning om att bilda en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening.

Vi har så stora gemensamma ekonomiska intressen i form av mark, vägar, bryggor och byggnader som måste underhållas och bevaras i ett gott skick i framtiden. Med våra gemensamma tillgångar följer ett ansvar. Bildar vi en samfällighet säkerställs att samtliga fastigheter som ingår är med och tar detta ansvar i framtiden.

Styrelsen anser att det är viktigt att alla fastighetsägare får en möjlighet att ordentligt sätta sig in i frågan innan vi fattar ett beslut på nästa årsmöte.

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.

Idag är vi en ideell förening ↑

Björkviks Tomtägareförening bildades 1960 och dess uppgift **var och är fortfarande** att sammansluta fastighetsägarna inom vårt område i syfte att tillvarata och främja deras intressen särskilt rörande vägar, bryggor, grönområden (fastigheterna Björkvik 1:1 och Älvsala 2:1) och övriga frågor rörande våra gemensamma anläggningar. Detta är inskrivet i våra stadgar. Vår föreningsform innebär att vi är en ideell förening som idag har 146 medlemmar. 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.

2007 fick vi ett organisationsnummer. Anledningen till att styrelsen ansökte om organisationsnummer var att det hade blivit omöjligt (åtminstone väldigt omständligt) att bedriva föreningsverksamhet utan organisationsnummer. Särskilt i förhållande till föreningens bank, eftersom det inte gick att få några bankkonton i föreningens namn.

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. Det gör t.ex. att det inte finns någon juridisk person skriven på lagfarten för våra allmänningar, Björkvik 1:1 och Älvsala 2:1, utan dessa är registrerade som c/o på en av styrelseledamöterna.

Skäl att ombilda föreningen ↑

Vilka är de största fördelarna respektive nackdelarna med ombildningen? ↑

Under arbetet med utredningen om föreningsform har styrelsen kommit fram till:

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

Den absolut största fördelen med att bilda samfällighet är att:

- Föreningen blir en "riktig" juridisk person med tydlig struktur
- Berörda fastigheter kommer att ingå med samma skyldigheter och rättigheter som vi upplever idag. Dessa nuvarande skyldigheter och rättigheter är idag enbart **av hävd**.
- Efter bildandet av en samfällighet kommer vi att ha ett liknande regelverk som idag, men med den skillnaden att fastighetsägarna enligt lag **blir skyldiga** att följa regelverket och får därmed även rättigheter enligt lag.

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 så sker, visserligen för en kostnad, men vi skulle inte stå utan en styrelse. Idag står vi helt handfallna i en sådan situation.

Styrelsen noterade under utredningen att det finns många öppna frågor idag:

- Det är exempelvis oklart vilka servitut som belastar våra gemensamma ytor och även exakt vilka fastigheter som ingår i det vi betraktar som vårt område.
- Vi har inget tvingande regelverk trots att vi har ca sex kilometer gemensamma vägar och stora allmänningar som ska skötas, bryggor etc.

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 Björkviks Tomtägareförening 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.

En sak som påskyndar behovet av förändring är den nya pågående områdesplanen med förändrade byggrätter och kommunalt VA. Detta kan medföra att områdets struktur och medlemmarnas förväntningar på föreningen kraftigt kan förändrats.

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 bör komma överens om vad vi vill ska ingå i det vi gemensamt ska förvalta genom samfällighetsföreningen. Vi behöver enas om vilka bryggor, vägar, grönområden, byggnader, etc. som vi önskar ska ingå. Styrelsen kommer att ta fram ett förslag på detta och skicka ut till medlemmarna i god tid före årsmötet.

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). Det är dock Lantmäteriet som slutligt bestämmer 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 tämligen beständigt över tid. Det blir därför viktigt hur vi formulerar oss i yrkandet till Lantmäteriet.

Det som kommer att ingå är förslagsvis våra gemensamma grönområden, våra vägar, bryggor, vattenområden och öar. Det finns även mindre "anläggningar" som bör ingå, t.ex. föreningens brevlådor och vår orienteringstavla. Vad gäller majstång, rutschkana,

fotbollsmål och basketkorgar vid festplatsen och annan "lös egendom" är hypotesen att de inte ska ingå. Istället bör vi formulera oss på ett öppet och för framtiden bra sätt så att vi inte låser upp oss att alltid ha vissa anläggningar med ett visst utseende. Beslut om att införskaffa viss tillfällig utrustning kan vi även fortsättningsvis själva besluta om.

Exempel på vad som inte ingår i gemensamhetsanläggningen?



Styrelsen uppfattning är att det som idag byggts och bekostats av enskilda fastighetsägare som t.ex. bastun och tennisbanan **inte** ska ingå i gemensamhetsanläggningen, utan förbli privata samt bekostas och underhållas av de som idag har ansvaret.

Denna synpunkt gäller även pumpanläggningar som har bekostats av medlemmarna. Dessa anläggningar bör förbli de berörda fastighetsägarnas privata angelägenhet, eftersom de tar sitt vatten direkt från pumpen till sina respektive fastigheter via egna ledningar. En lösning som de själva bekostat och som övriga fastighetsägare knappast har intresse att ta över ansvaret för.

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 prövas därefter av Lantmäteriet som utvärderar vilka fastigheter som kan komma att nyttja anläggningen (har "båtnad" av den). Lantmäteriet kan alltså formellt sett välja att lägga till eller ta bort fastigheter för att se till att anläggningen och de fastigheter som knyts till den blir långsiktigt hållbart och inte bara passar på oss som bor inom området just nu.

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 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 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. Då kommer styrelsen 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.

Det är viktigt att notera att det är föreningen som kommer att ta på sig alla kostnader som uppstår för ombildningen och att inga ytterligare avgifter kommer att drabba enskilda medlemmar. Föreningens ekonomi är stabil idag, och vi uppskattar att kostnaden för Lantmäteriet ryms inom det överskott som finns i föreningens kassa.

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. 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.

Vad som händer nu och hur det blir sen

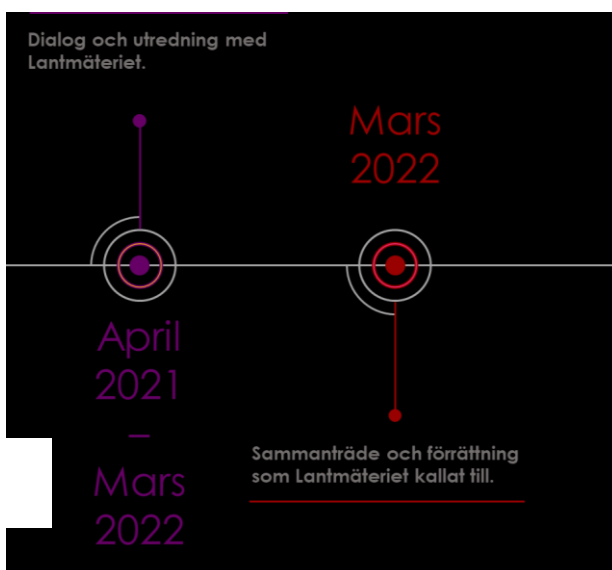
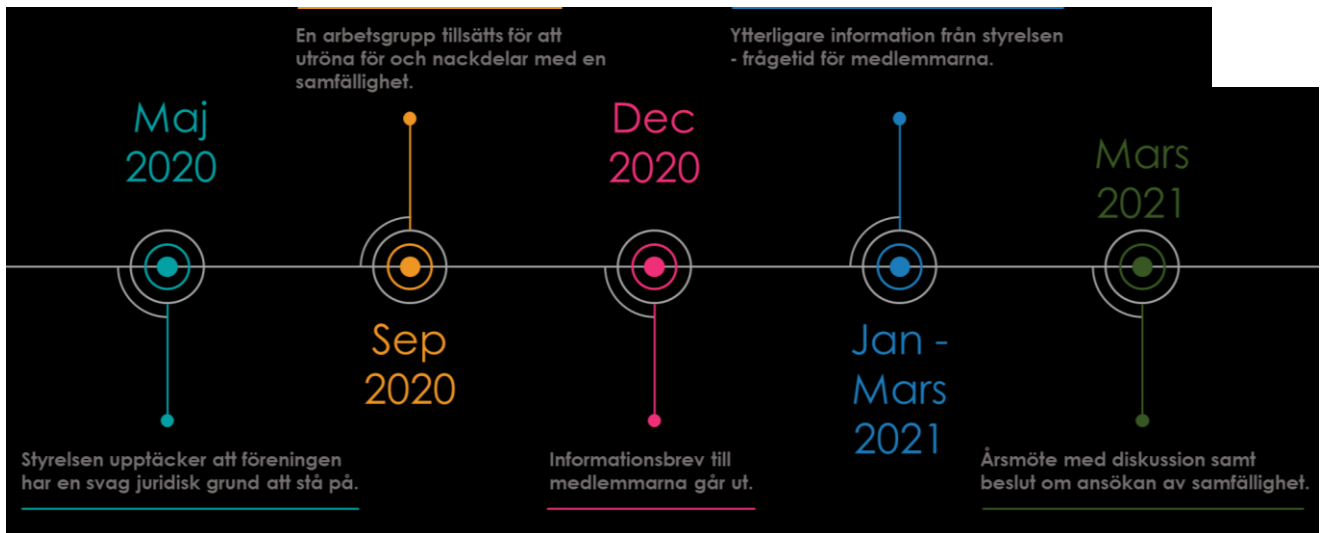


Hur lång tid tar det innan allt är klart?



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.

Förslag på tidplan:

**Hur kommer livet i Björkvik/Älvsala att se ut när vi är ombildade?**

Styrelsens 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 mycket liten skillnad i hur vi tar hand om våra gemensamma områden.

Var kan man vända sig om man har frågor?

Frågor och synpunkter kan skickas till info@bjorkvik.nu, dock senast den 25 januari 2021 så svarar styrelsen så snart som möjligt per mejl eller telefon.

Styrelsen kommer även att publicera inkomna frågor och svar på föreningens webbplats bjorkvik.nu.

Björkvik 2020-12-16**/ Styrelsen**

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.