

Motion till årsmöte 2023

Ansöka om omprövning/ombildning av Samfälligheten Åsa Ga:7.

Vi har sedan länge ett förfallet anläggningsbeslut och inga områdesrätter som täcker det många uppfattar som vår förenings omfattning. Detta måste adresseras och rättas till. Omprövningen av Åsa Ga:7 (vår samfällighet) som gjordes 2001 var ett sätt att få ihop ett brokigt system av vägar med vitt skilda status inom området till en gemensamhetsanläggning som blir knuten till de ingående fastigheterna. Detta skulle då skapa möjligheten för oss att på ett rättssäkert sätt gemensamt underhålla, förnya och utveckla vårt gemensamma.

Det är endast det gemensamt ägda, knutet till fastigheten som ingår i avtalet och det är skötseln av detta som skall betalas på det sätt som föreskrivs i anläggningslagen, förvaltningslagen och våra stadgar. Jag ser nästan inga spår av att vi respekterat varken beslutet eller hur vi bekostat skötseln så som är föreskrivet.

En samfällighet består av mark, anläggningar, rättigheter med mera som gemensamt tillhör flera fastigheter.

Vi har alla ett andelsägande, knutet till vår fastighet, i en samfällighet. Den typ som är juridiskt aktuell för oss är en gemensamhetsanläggning eller anläggningsamfällighet, enligt anläggningslagen och därtill rätt till utrymme som ägs gemensamt av flera fastigheter.

Samfälligheter regleras i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (1973:1149).

Det är inte krångligt men mycket att hålla reda på om man skall sköta det efter ett lagstadgat regelverk vilket man måste då avtalen är låsta till deltagande fastigheter och inte till person. Vi kan därför inte sköta föreningen efter åsikter och uppfattningar om vad som är rätt och fel utan att reflektera över om det överensstämmer med styrande lagar och förordningar. Oklarheter ger oss idag inte någon rättssäker förvaltning.

Trafikreglering är tillexempel inte reglerat i någon lag för samfälligheter och ingår heller inte som del av våra stadgar. Självklart kan vi besluta inom föreningen att ha viss trafikreglering men det i mycket begränsad omfattning. De beslut vi tar (till exempel) om parkeringsförbud blir då inte knutna till fastigheten utan till vad? Om vi som förening vill ta in parkeringsavgifter ifrån andelsägare, gäster eller allmänheten så har vi en inkomstbringande verksamhet som inte är förenlig med föreningens registrerade verksamhet och våra stadgar. Parkeringsövervakning är en betald tjänst som inte kan ses som förvaltning av samfällighet enligt förvaltningslagen utan skall då hållas isär ifrån bokföringen av föreningens egentliga syfte. Det måste då vara klart hur vi inom föreningen skall fördela både kostnader som intäkter. Skall intakten delas ut mellan ägarna eller användas till arvoden för de som hjälper till med parkeringsövervakning? (Ja det var med lite ironi men det alvarliga är otydligheten och rättssäkerheten). Samt att det skall vara glasklart tydligt vad som är det område som är belagt med parkeringsförbud. Konstig fråga kanske men eftersom vi inte har någon områdesrätt att ha typ gästparkering på så är paringsplatser heller inget som kan erbjudas ifrån föreningen. Med andra ord så kan vi inte med något lagstöd idag exkludera våra

gästparkeringar ifrån felparkeringsavgift. Det är inte fråga om vår åsikt utan en ren juridisk fråga.

Det finns väldigt många farthinder för att vara motiverade, samtliga är dessutom felaktigt utförda för att undvika risken för skada på person och egendom. Den skada jag åsyftar är då skada på fordonet och de som färdas i fordonet. Dessutom är utförandet menat att vara stadigvarande men ingår inte i det ursprungliga anläggningsbeslutet och är därför ingen del av anläggningen.

Fördelar att ompröva/ombilda samfälligheten Åsa Ga:7.

Fördelen är att vi kan skapa ett rättssäkert sätt att sköta vår gemensamma egendom.

Det blir tydligt vad som tillhör din fastighets gemensamt ägda anläggningar och de områdesrätter var på anläggningen får finnas.

Det blir tydligt vad anläggningen består av och också hur de olika delarna skall förvaltas.

Det blir enklare att ha en planerad ekonomi och uppföljning av utfall.

Det blir tydligt vad och hur du skall bidra.

Varför duger då inte det beslut/avtal gällande Ga:7 som är redovisat i fastighetsregistrets allmänna del?

Det anläggningsbeslut som är redovisat blev aldrig genomfört och är därmed ogiltigt.

Föreningen har inte heller förvärvat områdesrätter som täcker den anläggning som det förfallna anläggningsbeslutet indikerar.

Lantmäteriet informerar när ett anläggningsbeslut kan bli ogiltigt eller förfalla:

Om den ersättning som har beslutats inte betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet är taget. Eller om det som enligt anläggningsbeslutet ska utföras inte har kommit till stånd inom den tid som har angetts i anläggningsbeslutet. Förfalloregein innebär, även om viss del av anläggningen är utförd, att hela anläggningsbeslutet förfaller. Det är alltså viktigt att besluten följs inom angiven tid för att inte hela lantmäteriförrättningen ska bli verkningslös.

Om det finns risk för att de beslutade åtgärderna inte kommer att utföras i tid kan en delägare ansöka om att lantmäterimyndigheten ska utse en extern part som får befogenhet att genomföra anläggningsbeslutet.

De områdesrätter vi har förvärvat är redovisade i fastighetsregistret som "förmån" av rättstypen officialservitut. Du kan själv som ägare av en fastighet se vad som ingår som gemensamt. Gå till lantmäteriets hemsida lantmateriet.se och logga in på "min sida". Du behöver då någon typ av e-legitimation (bankID). Du kan sedan orientera dig till det som är direkt knutet till din fastighet men också till vår gemensamt ägda samfällighet.

Den förvaltning som sköts genom vår styrelse följer inte anläggningslagen och förvaltningslagen.

Exempelvis:

1. Vår vägförening är en ekonomisk förening som förmedlar förvaltningstjänster vi andelsägare skall betala genom det andelstal för drift som är beslutat. Det andelstal som gäller för uttaxering av avgifter finner du på första sidan för Ga:7 på lantmäteriets självservice. Det är denna uttaxeringslängd som också är grunden för

vår momsredovisning bland annat. Alla köpta tjänster är momsbelagda där även styrelsens arvoden ses som en momspliktig utgift.

- a. Styrelsens uttaxering och bokföring stämmer inte med uttaxeringslängden.
 - b. Uttaxeringslängden i fastighetsregistret stämmer inte med hur aktuellt andelsvärde skall vara för fastigheterna.
 - c. Det saknas fastigheter som är andelsägare i uttaxeringslängden.
 - d. Det är styrelsens uppgift att ta beslut om förändrat andelstal och ombesörja att korrekt andelstal är registrerat i fastighetsregistret
- Allt detta bryter mot anläggningslagen.

2. Uttaxeringen avser enbart tjänster som är förknippade med förvaltningen av vår anläggning. Den är inte avsedd för anläggningskostnader eller kostnader förknippade med trafikreglering. Anläggningskostnader skall fördelas efter annat andelstal och trafikreglering finns inte ens inom ramen för vad vi gemensamt avtalat om, det vill säga inom ramen för anläggningslagen, förvaltningslagen och specifika föreskrifter i våra stadgar.

Tyvärr är listan av direkta fel och brister i vår förvaltning långt fler och värre än jag trodde. Vi söker kommunalt bidrag för skötsel och underhåll av våra vägar där underlaget specificerar vägar utanför föreningens områdesrätter. Detta måste vi justera så att vi kan återbetala till kommunen.

Det juridiska och ekonomiska regelverk vi måste följa är det som knyter oss samman som förening och möjliggör att vi skall ha en ordnad, rättssäker skötsel och förnyelse av våra gemensamt ägda vägar.

Inlämnad av Anders och Lena Kroon, Mossvägen 9C (Åsa 1:181).

Styrelsen har noggrant gått igenom ovanstående motion och vill kommentera några påståenden.

- "Vi har sedan länge ett förfallet anläggningsbeslut och inga områdesrätter som täcker det många uppfattar som vår förenings omfattning."

Styrelsens kommentar: Anläggningsbeslutet är giltigt och inrättat enligt protokoll från Lantmäteriet daterat 2003-06-06.

- "Oklarheter ger oss idag inte någon rättssäker förvaltning."

Styrelsens kommentar: Samfälligheten har förvaltats på ett likartat sätt sedan senaste förrättningen genomfördes, i drygt 20 år. Styrelsen känner inte till några klagomål på hur förvaltningen skötts av de styrelser som varit verksamma under dessa dryga 20 år. Styrelsen har förvaltats SAMfälligheten på så sätt som föreskrivs. Förvaltningen genomlysas årligen och framläggs för beslut på årsmötet.

- "Trafikreglering är till exempel inte reglerat i någon lag för samfälligheter och ingår heller inte som del av våra stadgar."

Styrelsens kommentar: De olika styrelserna har genomfört åtgärder för att dämpa farten på

Våra vägar, öka säkerheten samt skydda vägen från onödiga skador. Enligt

anläggningsbeslutet punk 2:4 så kan vi besluta om denna typ av åtgärder.

-” Alla köpta tjänster är momsbelagda där även styrelsens arvoden ska ses som en momspliktig utgift.”

Styrelsens kommentar: Enligt beslut från Skatteverket skall föreningar som vår vara momspliktiga. Från och med 2021 kommer vi att registreras för moms. Notera att arvoden inte är momspliktiga, de betraktas som ”lön” och bokförs so sådana.

-”Uttaxeringslängden i fastighetsregistret stämmer inte med hur aktuellt andelsvärde skall vara för fastigheterna.”

Styrelsens kommentar: Ändring av andelstal görs med något års mellanrum (kostnaderna är höga för ändringar), avgifter tas ut på ett korrekt sätt utifrån vad som är känt av styrelsen.

Styrelsen vill slutligen göra årsmötet uppmärksam på att kostnaderna för en förrättning.

Kostnaden skulle uppgå till minst 500 000 kronor, troligen mer.

Detta grundar sig på beräkningar som Lantmäteriet presenterar på sin hemsida och styrelsen kännedom om vårt område.

Styrelsen rekommenderar årsmötet att avslå denna motion då kostnaderna vida överstiger eventuella nytta.