



Hammar Locum Metior AB

PM

2006-03-24

## **Frågan om ombildning av Älvsala nya tomtägareförening och Älvsala vägförening till en gemensam samfällighetsförening**

### **1. Bakgrund**

I en motion till årsmötet den 27 april 2005 för Älvsala nya tomtägareförening har en föreningsmedlem väckt frågan om att ändra status på tomtägareföreningen m. h. t. bland annat de framtida åtaganden som följer av kablifieringen av 20 kV-ledningarna samt framtida dragning av permanent vatten – och avloppssystem. Medlemmen anser att tomtägareföreningen bör ombildas till en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Föreningsstämman beslutade att utreda frågan.

Undertecknat företag, Hammar Locum Metior AB, har fått i uppdrag av föreningen, genom Henry Olsson, att utreda nyttan och kostnaderna med att slå ihop Älvsala nya tomtägareförening med Älvsala vägförening samt förutsättningarna och genomförandekonsekvenserna av en sådan åtgärd. Utredningen skall vara klar att presenteras på årsstämman den 25 april 2006.

Skriftligt underlag för utredningen är följande handlingar:

- Stadgar för Älvsala vägförening samfällighetsförening
- Stadgar för Älvsala Nya Tomtagareförening
- Utdrag ur köpekontrakt mellan AB Hem på Landet och den förste köparen av fastigheter i Älvsala
- Informationsskriften "Älvsala nya tomtägareförening Älvsala vägförening informerar" (2:a upplaga 1999)
- Årsredovisning 2004 för Älvsala vägförening
- Årsredovisning 2004 för Älvsala Nya Tomtagareförening
- Genomförandavtal för planerad kraftledning mellan Ploglandet och Bullandö inom Värmdö kn, mellan Vattenfall och Älvsala Nya Tomtagareförening (2004-11-18)

- Ramavtal detaljplanering rörande planändring för fastigheten Älvsala 1:1, mellan Värmdö kn och Älvsala nya tomtägareförening (2005-03-29 och 2005-03-31)

## **2. Kort om nuvarande organisation**

### **Områdets exploatering**

Älvsala fritidsområde utvecklades genom planläggning med fastställd byggnadsplan 1967-10-27. Genom avstyckning bildades ca 240 tomter. Exploateringen fullföljdes med utbyggnad av vägar, el och vatten samt tomtförsäljning mellan 1970 och 1976. Älvsala fritidsområde består således idag av kvartersmark (tomtmark), vägmark, grönområden samt vattenområden.

### **Mark-och anläggningsförvaltning**

Stamfastigheten, d.v.s. från exploateringen kvarstående annan mark än tomtmark, utgör Älvsala 1:1 med en total landareal om 135 ha. Denna fastighet ägs av Älvsala Nya Tomtagareförening. Var och en av ägarna till området 240 tomter är skyldiga att vara medlemmar i tomtägareföreningen. Tomtagareföreningen äger och förvaltar bl. a. vattentäkter, handpumpar, vattenverk med distributionsledningar för sommarvatten, båtbygggar, badplats med omklädningsrum och toalett, förrådsbyggnad för båtavn, fotbollsplan, brevlådeställningar m.m.

Områdets interna vägsystem förvaltas av Älvsala vägförening samfällighetsförening (benämns fortsättningsvis Vägföreningen). Vägföreningen svarar för barmarksunderhåll, vinterväghållning, skötsel av grönområden samt rensning av vägtrummor och diken (Älvsala GA:2). Det är inte fullständig identitet mellan ingående fastigheter vars ägare är medlemmar i Älvsala Nya Tomtagareförening och fastigheter som ingår i Vägföreningen. Några ytterligare fastigheter tillhör Vägföreningen, nämligen några sådana fastigheter som fanns redan före exploateringen av Älvsala fritidsområde.

Vissa av Vägförenings vägar används av fastigheter, för utfart till Bullandövägen, ingående i vissa andra tomtägareföreningar mot betalning av slitageavgift.

Bullandövägen är utfart för området till allmän väg , Fagerdalavägen.

Bullandövägen förvaltas av Bullandövägens samfällighetsförening.

Bullandövägen är även utfartsväg till allmän väg för ett stort antal fastigheter ingående i andra tomtägareföreningar.

## **3 Nyttan av att bilda gemensam samfällighetsförening**

Nedan görs en systematisk jämförelse mellan nuvarande lösning med två separata föreningar för området förvaltning och en ny lösning med en rättsligt bildad gemensam samfällighetsförening med uppgift att förvalta området alla anläggningar.

### **Möjligheter till tvångsuttaxering av avgifter**

En samfällighetsförenings fordran på belopp som uttaxeras enligt reglerna i lagen om förvaltning av samfällighetsföreningar är förenad med förmånsrätt. Detta innebär att sådan fordran gäller med bästa rätt i fastigheten. En förutsättning är att

beloppet inte förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

För Tomtägareföreningen finns ingen möjlighet att erhålla förmånsrätt i fastigheten. Föreningens fordran har därför i en obeståndssituation samma ställning som andra oprioriterade fordringar.

Det bör framhållas att båda föreningarna har möjlighet att begära utmätning avseende i laga ordning tillkomna fordringar. Det som skiljer föreningstyperna åt är förmånsrätten och därmed säkerheten för fordran. Förhållandet har därmed i praktiken endast betydelse i obeståndssituationer.

Skillnaden i förmånsrätt bör enligt vår mening ha stor betydelse för föreningarnas möjlighet att låna pengar utan kompletterande säkerhet. För Tomtägareföreningen bör detta vara närmast omöjligt. En samfällighetsförening bör principiellt sett betraktas som en mycket säker låntagare utan att kompletterande säkerhet ställs. Vi befarar dock att många kreditgivare saknar kunskap och/eller rutiner för att hantera lån till samfällighetsföreningar. Risken är därmed stor att det inte är lika lätt som det borde vara för en samfällighetsförening att låna pengar.

#### **Medlemskapet tomtägareförening och fastighetsägare**

Medlemskap i en samfällighetsförening är knutet till fastighetsägandet. Medlemskapet kan inte sägas upp av vare sig medlemmen eller föreningen.

Medlemskapet i Tomtägareföreningen är personligt. Medlemskapet bygger på en civilrättslig förpliktelse att vara medlem i föreningen. Varje fastighetsägare har genom en klausul i köpeavtalet förbundit sig att vara medlem. Om en köpare likväl vägrar bli medlem, eller senare säger upp medlemskapet, finns inga rättsliga medel att tvinga fram ett medlemskap. Däremot föreligger ett avtalsbrott som kan utgöra grund för föreningen att väcka talan mot fastighetsägare som vägrar att bli medlem eller kvarstå som medlem.

Enligt stadgarna får medlemskap inte vägras den som är behörig att söka medlemskap. Stadgarna innehåller inte någon klausul om att medlem kan uteslutas.

Sammanfattningsvis kan sägas att medlemskapet ur medlemmens perspektiv är lika säkert i Tomtägareföreningen som i en samfällighetsförening, i vart fall så länge som inte stadgarna ändras. Ur föreningens perspektiv är däremot medlemskapet något mera osäkert när det gäller Tomtägareföreningen.

#### **Förvaltningsgränssnitt mellan vägförening och tomtägareförening**

Gränssnittet mellan de båda föreningarnas ansvarsområde i dag är väldefinierat på så sätt att Vägföreningen förvaltar vägar och allmän plats medan Tomtägareföreningen förvaltar "resten".

Vid en nyexploatering blir ansvarsfördelningen densamma. Vägföreningen ansvarar för såväl utförande som framtida drift och underhåll av de anläggningar som är belägna på allmän plats.

Eventuella anläggningar på kvartersmark inrättas och drivs av Tomtägareföreningen.

## **Fastighetsrättslig markförvaltning**

### *Med två föreningar även i framtiden*

Eftersom kommunen i tecknat Ramavtal (exploateringsavtalet med kommunen) tagit på sig att till alla delar utföra och bekosta nödvändiga utredningar för den förestående planändringen innebär det inga problem med uppdelningen på två föreningar i detta avseende.

Även om Tomtägarföreningen finns kvar måste vägföreningen agera i samband med genomförandet av planändringen. Dels skall nya anläggningar på allmän platsmark tas med i gemensamhetsanläggningen och dels skall den mark som får ändrad användning till kvartersmark utgå ur anläggningen.

Nya anläggningar på allmän plats utförs av vägföreningen. Kostnaden för utförandet av dessa måste vägföreningen "uttaxera" från Tomtägarföreningen så som ägare till de nya tomter som tillskapas. Detta torde kräva att en egen sektion (eller egen GA) bildas för de nya anläggningarna.

Tomtägarföreningen finansierar detta, och eventuella investeringar som görs i egen regi, genom tomtförsäljningar. Tomtägarföreningen torde ha problem att förskottera betalningen. Betalningen till Vägföreningen måste därför sannolikt samordnas med att tomterna säljs.

Vid en framtida VA-utbyggnad kommer nuvarande anläggningar att beröras i stor utsträckning. Samtidigt kan frågan om inrättande av GA för nya anläggningsdelar komma att aktualiseras. Att detta försvåras av ett delat "huvudmannaskap" är närmast självklart.

### *Med en sammanslagen förening*

I en sammanslagen förening kan de nya vägarna enkelt inordnas direkt i den befintliga GA:2. Någon separat sektion för de nya anläggningarna behöver knappast bildas. Föreningen finansierar själv utförandet utan någon formell "uttaxering".

Föreningen bör ha goda möjligheter att finansiera åtgärderna via lån fram till dess att de nytillskapade tomterna säljs.

Att Vägföreningen förvärvar Tomtägarföreningens fastighet kan inte anses strida mot Vägföreningens stadgar, föreningen förvaltar ju marken redan i dag.

Vi ser inte heller något hinder mot att Vägföreningen i framtiden avyttrar tomter. I och med att marken efter planändringen inte utgör allmän plats, och efter ändrat anläggningsbeslut inte belastas av servitut till förmån för anläggningen, är det inte längre föreningens ansvarsområde att förvalta marken. Att föreningen i den situationen har rätt att sälja marken är uppenbart.

Ett handlingsätt som däremot kan ifrågasättas är att vägföreningen förvärvar tomtägarföreningens fastighet efter det att ny detaljplan antagits. I den situationen skulle man kunna hävda att förvärvet enbart borde avse allmän plats.

Kvartersmarken ligger utanför vägföreningens ansvarsområde att förvalta, hur motiveras då ett förvärv av marken?

### Skattefrågor

Tomtförsäljningarna kan aktualisera frågan om beskattning av reavinster. För Tomtägareföreningen gäller därvid att den är ett självständigt skattesubjekt och skall således betala skatt på eventuell vinst.

När det gäller samfällighetsföreningar är de inte självständiga skattesubjekt. Eventuell kapitalvinst skall fördelas på andelsägarna. Vissa fribelopp finns innan detta aktualiseras.

Situationen kan närmast beskrivas så att det är mindre risk för att skattskyldighet uppkommer i Vägföreningen än i Tomtägareföreningen. Om det däremot inträffar är frågan mer komplicerad att hantera i Vägföreningen.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis vill vi dra följande slutsatser om nyttor av en eventuell sammanslagning av föreningarna till en enhet jämfört med nuvarande organisation.

- En samfällighetsförening har förmånsrätt för fordringar vilket inte tomtägareföreningen har.
- Medlemskap i en samfällighetsförening är en lagstadgad skyldighet för ägarna till ingående fastigheter. Detta saknas när det gäller Tomtägareföreningen.
- Att utföra nya vägar och andra anläggningar på allmän plats är en uppgift för Vägföreningen och inte Tomtägareföreningen.
- Mindre risk att skattskyldighet utlöses i samfällighetsföreningen men mera omständligt att hantera om det väl inträffar.
- Sannolikt lättare för en samfällighetsförening än för Tomtägareföreningen att finansiera plangenomförandet under tiden fram till dess att tomterna säljs.

## 4. Kostnadsrationalisering med en gemensam förvaltning

Vi har gått igenom de båda föreningarnas resultaträkningar för de senaste åren samt hur det ekonomi-administrativa arbetet utförs och är organiserat. Vi har vidare genom kontakter med vissa styrelsemedlemmar i föreningarna lärt oss hur styrelserna är sammansatta och hur de arbetar. Vi kan konstatera att det är personalunion mellan de båda styrelserna, att styrelserna sammanträder vid samma tillfällen, att årsstämmorna sammanträder vid samma tillfällen, att kallelser sker samordnat och utan särskild merkostnad, att ekonomisystemen är samordnade genom gemensam kontoplan och samordnad redovisning. Under förutsättning att vi har uppfattat angivna förhållanden på korrekt sätt kan vi inte finna att nuvarande organisation i sig innebär några uttalade merkostnader jämfört med en ny organisation med en i formell mening gemensam ny enhet.

## 5 Metod för ombildningen

En ombildning genomförs lämpligen genom att en GA bildas för de anläggningar som i dag förvaltas av Tomtägareföreningen. Detta kan ske antingen genom bildandet av en egen GA för dessa eller genom bildande av en egen sektion inom nuvarande Älvsala GA:2. Eftersom delägarkretsen i Tomtägareföreningen och Vägöreningen inte är helt identiska är det nödvändigt att skilja de båda anläggningsdelarna åt.

Samtidigt som GA bildas för Tomtägareföreningens anläggningar införlivas de anläggningar som skall tillskapas på grund av den kommande planändringen i gemensamhetsanläggningen.

Oavsett om det bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar läggs förvaltningsansvaret på Älvsala vägförening samfällighetsförening (eventuellt bör namnet ändras).

Vad som bör göras i förväg är att Tomtägareföreningen överlåter fastigheten Älvsala 1:1 till Vägöreningen. Detta kan knappast anses strida mot någon av föreningarnas stadgar eller ändamål i övrigt. Beslut bör tas av föreningsstämman i respektive förening. Förvaltningsansvaret för de anläggningar som Tomtägareföreningen i dag förvaltar kvarstår till dess att nytt anläggningsbeslut kommer till stånd.

I och med förvärvet övertar Vägöreningen Tomtägareföreningens åtaganden enligt tecknade avtal med kommunen respektive Vattenfall.

## 6 Kostnad för att genomföra föreningsombildning

Kostnaden för en förrättning som huvudsakligen avser en formell ändring av ett anläggningsbeslut uppskattas till ca 300 kr/deltagande fastighet. Detta innebära för Älvsala ca 75 000 kronor. En förutsättning för detta är att inga större utredningar behöver vidtas och att inga betydande motsättningar finns.

Det bör framhållas att en ny förrättning i måste ske i samband med plangenomförandet oavsett om Tomtägareföreningen skall finnas kvar eller inte.

Merkostnaden för att samtidigt föra in de anläggningar som i dag förvaltas av Tomtägareföreningen i gemensamhetsanläggningen är därvid väsentligt lägre än för att vidta åtgärden som en fristående åtgärd. Merkostnaden bedöms inte överstiga 20 000 kronor.

## 7 Avvägning av nyttor mot kostnader

Som tidigare uttalats ser vi inga påtagliga kostnadsbesparingar i den löpande förvaltningen genom en ny gemensam enhet. Det räcker med att ställa redovisade nyttor mot engångskostnaden för att genomföra ombildningen.

Vi finner följande:

- Kostnaden för att införliva de anläggningar som Tomtägareföreningen i dag förvaltar i en GA är ringa under förutsättning att den samordnas med den förrättning som ändock måste komma till stånd inför plangenomförandet.

- Genom sin förmånsrätt och sitt lagstadgade medlemskap har en samfällighetsförening en stabilare grund för den framtida förvaltningen av samtliga anläggningar.
- Genom sin förmånsrätt bör en samfällighetsförening ha större möjligheter att finansiera investeringar i avvaktan på att pengarna kommer in.

## **8. Bör tomtägarföreningen avvecklas?**

Tomtägarföreningen kan mycket väl finnas kvar i framtiden även om den inte har något ansvar för förvaltning av anläggningar. Den bör i så fall syssla med frågor som gransamverkan, anordnande av trivselaktiviteter och liknande. Dessutom kan det trots allt visa sig att det finns anläggningar som inte kan eller bör ingå i gemensamhetsanläggning. Om så är fallet behöver föreningen finnas kvar för att förvalta dessa.

Kravet på medlemskap bör mildras eller tas bort. De allra flesta vill säkert ändå vara med.

## **9. Hur gå vidare**

Det som bör göras är att båda föreningarna behandlar frågan om överlåtelse av fastigheten Älvsala 1:1 till Vägföreningen. Underhand bör kommunens respektive Vattenfalls godkännande inhämtas vad gäller överlåtelse av planerings- och genomförandeavtal.

Under hand bör utredas om det finns några anläggningar som förvaltas av Tomtägarföreningen som inte kan eller bör ingå i gemensamhetsanläggningen.

Så snart ny detaljplan vinner laga kraft bör förrättning avseende förändring av gemensamhetsanläggningen sökas.

Hammar Locum Metior AB

Thomas Hammar

Anders Sjöberg