

ADVOKAT UNO JAKOBSSON  
ADVOKAT FREDRIK SILVERBERG  
BITR. JURIST CHRISTIAN LUNDIN

Älvsala Nya Tomtägareförening  
Styrelsen

## PM – avveckling eller fortsatt verksamhet i Älvsala Nya Tomtägareförening

Efter genomgång av promemorian från Hammar Locum Metior AB av den 24 mars 2006, förrättningshandlingar enligt EVL för bildande av Älvsala vägförening, både vägföreningens och Älvsala Nya Tomtägareförenings (ÄNT) stadgar samt årsredovisningar för räkenskapsåret 2024, gåvobrev avseende fastigheten Älvsala 1:1 från 1976 samt övriga handlingar och information som tillgängliggjorts mig från styrelsen i ÄNT, jämte utdrag från SFR samt Skatteverket om respektive förenings registeruppgifter, får jag anföra följande.

### *Några kommentarer till PM från Hammar Locum Metior AB*

Enligt min mening ger promemorian en bra och fyllig beskrivning av bebyggelseområdet, dess tillkomst och förekommande förvaltning av gemensamma anläggningar 2006 samt förhållandet mellan de bägge föreningarna. Men, beskrivningen av medlemskapsförhållandet i ÄNT, framförallt beträffande sanktionsmöjligheten mot dem som vill lämna, och vad som är möjligt att göra såvitt avser sammanslagning av föreningarna eller ändring av den gemensamhetsanläggning, Älvsala ga:2, som förvaltas av vägföreningen, är enligt min mening aningen missvisande. Nu spelar detta förvisso mindre roll idag, eftersom både båtsektionen och ansvaret för brunnar och distribution av sommarvatten, som jag uppfattat saken, är överspelade. Men, att det med enkelhet skulle gå att få den verksamhet som bedrevs av ÄNT 2006 att övertas genom nya sektioner i gemensamhetsanläggningen håller jag för föga troligt. Och någon formell sammanslagning av föreningarna är inte heller rättsligt möjlig, ej heller idag, utan vad som kan göras är att likvidera ÄNT och upplösa den, efter att fastigheten Älvsala 1:1 skänkts till vägföreningen. Den sistnämnda föreningen har inte heller egentlig rättslig möjlighet att förvärva fastigheten på annat sätt än genom gåva, vilket inte klargörs i promemorian.

# OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

## *Förhållandena i bebyggelseområdet 2026*

Som jag uppfattar saken, efter en översiktlig genomgång av kommunens planinformation är att det dels, för den nordvästra delen av bebyggelseområdet finns en byggnadsplan (bp 178) från 1963 som alltjämt är gällande, dels att det på tidigt 2000-tal gjordes en ny detaljplan för ett mindre område kring Älvsala gård (DP 138) och att det därutöver finns två nya detaljplaner antagna 2022 (DP 249 och 250) för resterande delar av området inom vilket vägföreningen och ÄNT verkar.

Jag kan inte se, vid en högst summarisk genomgång av de nya detaljplanerna, att dessa skulle föranleda behov av någon formell omprövning av Älvsala ga:2. Och stämmer detta antagande, så är mitt råd att låta det för vägföreningen idag gällande förrättningsutlåtandet från 1971 bestå. En lantmåteriförrättning bör således undvikas för att hålla ned kostnader för medlemmarna i vägföreningen och ÄNT. Endast om ny detaljplan eller ändrade planförhållanden sker, kan det vara påkallat med en omprövning av gemensamhetsanläggningen och därmed vägföreningens förvaltningsuppdrag.

Vägföreningen är formellt en samfällighetsförening, vilken utöver sina stadgar (som är uppdaterade under 2021) har att följa förrättningsbeslutet från 1971 och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

## *Frågan om medlemskap i ÄNT och föreningens stadgar*

Stadgarna ger fastighetsägare inom föreningens verksamhetsområde en rätt att vara medlem i föreningen. Men, även om de ursprungliga köparna av fastigheter i området av exploatören, AB Hem på landet, i köpekontraktet med bolaget förband sig vara medlem i föreningen, så är det inte rättsligt möjligt för föreningen att upprätthålla en sådan förbindelse, inte ens mot dem som eventuellt innehaft fastighet obrutet från den ursprungliga överlåtelsen från bolaget.

Stadgarna, i sin nuvarande form, ger ej verktyg för föreningen att utesluta medlem som ej betalar medlemsavgift, utan endast att förvägra denne att delta i föreningens beslutsfattande eller använda föreningens anläggningar. Stadgarna bör därför ändras, vilket jag återkommer till nedan.

## *Anveckling eller fortsatt verksamhet i ÄNT?*

Verksamheten i Älvsala vägförening är som ovan nämnts styrd av förrättningsbeslut och lag på ett sätt som inte gäller för ÄNT. Det enda ÄNT har att förhålla sig till är vid varje tidpunkt gällande stadgar och styrelsen har i sin förvaltning därutöver att följa föreningsstämmans beslut. Det är

## OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

därmed betydligt enklare att t. ex. arrangera midsommarfest, eller andra arrangemang som ligger klart utanför ändamålet med en samfällighetsförening, inom ramen för ÄNT:s verksamhet. Men, å andra sidan är det enormt vanligt förekommande i landet i övrigt, att samfällighetsföreningar som har grönområden arrangerar midsommarfest, eller andra trivselaktiviteter som klart är ändamålsfrämmande. Nyckeln till framgång för dessa föreningars åtaganden av denna typ av arrangemang är att hålla dessa aktiviteter utanför samfällighetsföreningens normala drift och de med tvång uttaxerade medlen. Med andra ord så kan en samfällighetsförening arrangera trivselaktiviteter på sitt eget förvaltade grönområde så länge som dessa finansieras vid sidan av de med tvång uttaxerade medlen från dess medlemmar.

Om styrelsen i Älvsala vägförening kan tänka sig att hitta former för att arrangera de aktiviteter som medlemmar vill ska finnas i området, men som inte formellt kan finansieras med tvångsuttaxerade medel, saknas enligt mitt förmenande skäl för att behålla ÄNT som en egen juridisk person. Men, ser styrelsen svårigheter härmed, bör ÄNT vara kvar. Och här förtjänar framhållas, att det är en vanligt förekommande ordning att det finns en ideell förening som äger marken som utgör allmän platsmark i ett bebyggelseområde, vilken förvaltas av en samfällighetsförening, just för att kunna bedriva verksamhet vid sidan av förrättningsändamålet med samfällighetsföreningen. En sådan ordning leder förvisso till något mer administration, men så länge som årsmöten kan hållas på samma dag och de förtroendevalda kan vara samma personer i de båda föreningarna, bör förhållandet kunna fungera väl och kunna bestå för överskådlig tid.

*Hur bör en eventuell avveckling av ÄNT genomföras?*

Finner styrelsen i ÄNT att föreningen bör avvecklas bör först säkerställas, att föreningens medel endast tillkommer de medlemmar som gör rätt för sig i förhållande till föreningen. Sålunda måste föreningens stadgar först ändras, vilket görs med två stämmobeslut med två tredjedelars majoritet på båda stämmorna, av vilken en stämma kan vara extrastämma. Den ändring som erfordras är enkel och avser endast § 4 och föreslås vara följande:

*Medlemskap kan förvärras av fastighetsägare inom föreningens verksamhetsområde som ej tidigare blivit utesluten ur föreningen på grund av obetalda medlemsavgifter. Styrelsen fattar beslut om att bevilja eller neka medlemskap i föreningen. Styrelsen är också behörig att fatta beslut om uteslutning av medlem på grund av obetalda avgifter eller agerande i strid med stadgarna eller föreningens intresse.*

## OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

*Om en medlemsfastighet ägs av flera personer utövar dessa sitt medlemskap i föreningen gemensamt och är tillsammans att betrakta som en medlem.*

*Medlem som säljer sin fastighet upphör automatiskt att vara medlem i föreningen. Medlem som ej fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen kan uteslutas efter beslut av styrelsen.*

Genom en sådan stadgelydelse så låser föreningen antalet medlemmar till exakt det antal fastigheter som finns inom verksamhetsområdet och till dem som gjort rätt för sig ekonomiskt i förhållande till föreningen.

En annan stadgeändring som kan vara påkallad, är ett tillägg till § 16 för ett möjliggörande för ÄNT att skänka medel för förvaltningen av fastigheten Älvsala 1:1, kanske främst som kan avse sådant som inte framgår av förrättningshandlingarna som reglerar vägföreningens uttaxeringsrätt. Jag tänker närmast på badbryggor, underhåll och förnyelse av dem, men också möjligheten till att med sådana medel från ÄNT även efter dess avveckling kunna ha medel tillgängliga för trivselaktiviteter. Ett nytt stycke av § 16 i stadgarna skulle kunna skrivas:

*Inför en likvidering och upplösning av föreningen får föreningsstämman med enkel majoritet fatta beslut om att samma gåvomottagare av fastigheten Älvsala 1:1 också kan få erhålla del av föreningens kassa till förmån för fastighetens framtida underhåll och skötsel samt trivselaktiviteter.*

När stadgarna är ändrade så kan stamfastigheten Älvsala 1:1 skänkas till vägföreningen. Gåvobrevet grundar en ansökan om lagfart för vägföreningen, som är avgiftsbelagd med 825 kr. Därefter kan ÄNT likvidera sina övriga tillgångar, sälja den privatbostadsfastighet föreningen äger och göra föreningen klar för likvidation, t. ex. genom att via förfarande hos kronofogden kalla på eventuella okända borgenärer. Förfarandet tar sex månader, kostar 625 kr och leder till att föreningen, sedan tidsfristen för anmälan har passerats, kan genomföra de sista transaktionerna innan avregistrering begärs hos Skatteverket. När det är gjort, skatter och övriga skulder betalda, så fördelas eventuell kvarvarande kassa på de medlemmar som finns vid tillfället efter huvudtalet (antalet medlemsfastigheter).

# OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

## *Älvsala vägförenings ägande av Älvsala 1:1*

Det är vanligt förekommande att samfällighetsföreningar äger den allmänna platsmarken som är upplåten för den gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen. Gemensamt för de föreningar som är ägare av sådan mark är att de vanligen erhållit marken i gåva av områdets exploatör, eller en avvecklade tomtägareförening som tidigare varit dess ägare.

Om det till den ägda fastigheten hör byggnader eller anläggningar som ej utgör del av den förvaltade gemensamhetsanläggningen, så kan driften av dessa bereda en del bekymmer, eftersom samfällighetsföreningens uttaxeringsrätt endast träffar förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. I det förevarande fallet kan dock ÄNT se till att medel avsätts för sådan förvaltning, som kan räcka för överskådlig tid.

Som ny ägare av Älvsala 1:1 blir det vägföreningens sak att hantera överenskommelser med ÄNBK och annat som följer av fastighetsägandet, t. ex. skötsel av badbryggor, som utgör fastighetstillbehör. Men, så länge som fastighetsägandet endast avser mark som utgör allmän platsmark i plan, bör ägandet i sig inte bereda vägföreningen bekymmer, så länge som erforderlig ansvarsförsäkring för såväl förvaltningen av gemensamhetsanläggningen som fastighetsägandet i övrigt tecknas.

Stockholm som ovan

Uno Jakobsson