

Utredning om att få en långsiktigt hållbar grund för vägarna i Bökevik

Sammanfattning

Utredningen om att få en långsiktigt hållbar grund för vägarna i Bökevik har pågått sedan januari 2022. Av innehållet framgår bakgrunden till utredningen, fakta som framkommit samt tre olika alternativ för framtiden. De olika alternativen är:

- Behålla nuvarande ideella förening/intresseförening men justera stadgarna.
- Behålla nuvarande ideella förening/intresseförening men ändra stadgar, komplettera med avtal med markägare och avtal med medlemmar.
- Bilda Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening.

Styrelsen för Skinnarvikens Intresseförening har inte tagit ställning till de tre alternativen.

Bakgrund

Uppdraget

Styrelsen för Skinnarvikens Intresseförening (SIF) utsåg 2022-01-12 en arbetsgrupp kallad Framtidsgruppen med uppgift att få en långsiktigt hållbar grund för vägnas vidmakthållande och utveckling, omfattande ansvarsfördelning och avtal mm. I gruppen har ingått två representanter från styrelsen samt två representanter från övriga fastighetsägare i området. Styrelsen informerade vid årsstämman 2022-07-16 med framtagna bilder. Ett dokument sammanställdes också från 2022-07-23 med samma innehåll. Dokumentet finns på föreningens hemsida.

Tillbakablick

Området Västra Bökevik bestod fram till 1950-60 talet av ett mindre antal sommarstugor som styckats av från familjen Oredssons mark. 1964 tillkom den första byggnadsplanen, numera detaljplanen. Till byggnadsplanen knöts ett exploateringsavtal 1964. Efter detta har tillkommit tre detaljplaner från 1978, 1989 och 2017. Till detaljplanen från 1978 knöts ett exploateringsavtal. Genomförandet av exploateringsavtalet från 1978 följdes inte upp från Ronneby kommun. Exploateringsavtalen är dock inte längre gällande enligt de uppgifter vi fått. Utöver ovan nämnda detaljplaner finns även en detaljplan från 2022 över Flinholmen.

Skinnarvikens Intresseförening SIF bildades 1970 och är en ideell förening. Föreningen är huvudsakligen en vägförening men har också andra uppgifter som främjar medlemmarna i området.

Fråga om bildande av en Gemensamhetsanläggning (GA) och samfällighetsförening (SF) har funnits alltifrån föreningens start och har utretts tidigare. År 2007 lämnade några

fastighetsägare in en ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäteriet. Lantmäteriet påbörjade förrättning och påtalade vid möte fördelarna med att bilda Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening. Förrättningen avbröts av Lantmäteriet efter synpunkter från många fastighetsägare. År 2018 gjordes en utredning av två medlemmar om bildande av GA och Samfällighetsförening i samband med ändrad lagstiftning på området. Ändringarna innebar att det skulle bli dyrare att bilda GA och Samfällighetsförening då lagstiftningen trädde i kraft. Utredningen kom fram till att det vore önskvärt att bilda GA och Samfällighetsförening men att det inte bedömdes som en framkomlig väg just då med begränsad tid till förfogande.

Behovet av utredning

Behovet av att tillsätta en utredning om vägarnas framtid har växt fram under styrelsens arbete under senare tid.

Ökad trafik i området.

Intresseföreningen bildades för drygt 50 år sedan. Jämfört med 1960-70 talen så har vi idag betydligt mer och tyngre trafik t ex byggare, hantverkare, paketleveranser, stora sopbilar, hemtjänst etc. Vi är också fler fastighetsägare och fler besökare.

Krav på vändplatser.

Det saknas vändplatser på vissa ställen. I de sammanlagt fyra detaljplanerna i området finns 7-8 vändplatser inritade som inte är byggda. Krav finns från Ronneby Miljöteknik på vändplatser. Styrelsen har tillsammans med Ronneby Miljöteknik nyligen gått igenom behovet och gjort en prioritering. Föreningen blir ansvarig för finansieringen och att se till att vändplatser byggs.

Generationsväxling.

Arvsskiften pågår i området eller kommer pga åldersstrukturen i området. Detta gäller för såväl fastighetsägare generellt som stamfastigheterna. Från att ha haft en stabil sommarbefolkning de första decennierna i området så sker nu förändringar vilket innebär nya ägare och ofta fler boende i husen. Trafiken och slitaget ökar därför på vägarna. Vi har två markägare i området som också är ägare till vägarna. Även här kan komma förändringar i form av ägarskifte.

Sammanlagning av detaljplaner på gång

Ronneby kommun har påbörjat arbetet med att göra en översyn av detaljplanerna i området. I samband med detta vore det naturligt att också se över de oklarheter som finns när det gäller föreningen.

Okklarheter vilka vägar som ska underhållas och skötas.

Föreningens stadgar är otydliga när det gäller vilka vägar som ska skötas och underhållas. Inventering har därför skett av hur det ser ut idag. Resultatet framgår av bilaga 1 som visar att det inte finns någon klar linje för vad föreningen ansvarar för och vad som är enskildas

ansvar. Det finns heller ingen tydlig koppling till vilka vägar vi erhåller bidrag från staten och kommunen.

Styrelsen håller på att ta fram förslag till stadgeändring och en driftplan som ska presenteras för stämman i sommar.

Det har också varit oklart till vilka vägar föreningen fått bidrag. Detta har nu kartlagts och framgår av bilaga 2. Bestämmelserna finns i Trafikverkets information för enskilda vägar på deras hemsida när det gäller statligt bidrag. På Ronneby kommuns hemsida finns information om regelverket för kommunalt bidrag.

För att få statligt och kommunalt bidrag krävs godkända vägar. Bidragsberättigade vägar betraktas som allmän väg. För ej bidragsberättigade vägar finns inga krav. Markägaren bestämmer nivån på standarden. Om det finns servitut gäller Jordabalken med krav på avfallshantering, uttryckning mm. Referens samtal Ronneby kommun.

Styrelsens ansvar

Som väghållare har föreningen företräd av styrelsen, ett formellt ansvar för hur vägar och andra anläggningar som ingår i föreningen sköts. Detta innebär att skadestånd kan bli aktuellt om skötseln är undermålig. Intresseföreningen är från januari 2022 medlem i Riksförbundet för Enskilda Vägar. I medlemskapet ingår en styrelseförsäkring som ska skydda om skadestånd uppstår.

Frågan är huruvida nuvarande intresseförening är tillräcklig för att styrelsen ska kunna ta sitt fulla ansvar. De flesta enskilda vägar i Sverige har en annan juridisk plattform med koppling till lagstiftning inom området. Motsvarande lagstiftning saknas för ideella föreningar.

Starka rekommendationer utifrån att reglera juridiskt.

Ronneby kommun har gått runt i området och gjort en uppdatering av vilka vägar som är bidragsberättigade. I samband med denna inspektion påtalades starkt till föreningens representant att vi måste se över vår juridiska plattform. Samma sak har påtalats från Riksförbundet för Enskilda vägar om vi vill ha en lösning som är hållbar på sikt. En lantmäterikonstult som anlätades 2018 underströk också vikten av att ändra juridisk plattform.

Alternativ för framtiden

I utredningen har ”framtiden” definierats som minst 10 år framåt. Utgångspunkten har varit att få fram en lösning som kan vara hållbar under en lång tid.

Styrelsen och Framtidsgruppen har i sitt arbete varit i kontakt med Lantmäteriet, Riksförbundet för Enskilda vägar, Ronneby kommun, Ronneby Miljöteknik m fl. Information har inhämtats från hemsidorna hos berörda myndigheter och Riksförbundet samt via samtal.

Utredningen har kommit fram till tre huvudalternativ:

- A. Behålla nuvarande ideella förening/intresseförening men justera stadgarna.
- B. Behålla nuvarande ideella förening/intresseförening men ändra stadgar, komplettera med avtal med markägare och avtal med medlemmar.
- C. Bilda Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening.

De olika alternativen inkl för – och nackdelar beskrivs nedan.

Alternativ A Behålla nuvarande ideella förening/intresseförening – justering stadgar

För närvarande fungerar Intresseföreningen väl och de flesta är nöjda med vägarnas underhåll och skötsel. Det finns dock flera svagheter i nuvarande konstruktion.

Allmänt om ideella föreningar för enskilda vägar

Av Riksförbundet för Enskilda Vägar, REV, hemsida framgår följande citat:

”En ideell förenings verksamhet som väghållare vilar på den mycket bräckliga grunden

Att både ha tillåtelse av vägmarsägaren att sköta om vägen och

Att de som nyttjar vägen frivilligt är medlemmar och betalar för att använda vägen.”

Följande citat är också hämtat från REV.

”Genom åren har rättspraxis lett till att en ideell förening anses ha rättskapacitet om den har antagit stadgar, det finns en styrelse utsedd och det i övrigt av stadgarna framgår hur föreningen fattar beslut. Med rättskapacitet menas att föreningen får åta sig skyldigheter och kan få rättigheter, till exempel ingå avtal med annan person och vara part inför domstolar och myndigheter.”

Det finns ingen särskild lagstiftning för ideella föreningar såsom för ekonomiska föreningar och samfällighetsföreningar. Endast föreningens stadgar reglerar verksamheten i en ideell förening. Det juridiska skyddet är därmed sämre. De flesta områden i Sverige, som har liknande struktur som vår förening, har därför bildat Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening. För dem gäller Anläggningslagen samt Lagen om förvaltning av samfälligheter.

Medlemskapet i en ideell förening måste, till skillnad från en samfällighetsförening, vara öppet för alla. Det innebär att stadgarna till exempel inte får begränsa så att endast fastighetsägare längs vägen kan bli medlemmar. Avtal bör tecknas med samtliga medlemmar.

Skinnarvikens intresseförening

Intresseföreningen har idag inget organisationsnummer. För tillfället är det inte heller möjligt att få ett organisationsnummer hos Skatteverket. Referens Rev:s hemsida.

Rättigheten att använda vägarna i området regleras i detaljplanerna genom att markområde är avsatt för ändamålet och några servitut. Servitut finns från vägen till fiskeläget till och genom gården enligt den gamla sträckningen. Det finns också servitut vid Bökevik 1:138. I övrigt finns ingen känd reglering utöver detaljplanerna.

Det finns inget avtal med markägarna som reglerar utbyggnad, underhåll, drift, arvsskiften mm.

Då föreningens stadgar är otydliga när det gäller vilka vägar som ska skötas och underhållas behöver detta förtydligas i stadgarna. Styrelsen håller på med förslag till förändring, vilket också inkluderar att en driftsplan ska finnas som är aktuell.

Alla fastighetsägare betalar inte till föreningen och är därmed inte medlemmar. De bidrar därmed inte till drift och underhåll av vägarna. Föreningen har inte möjlighet att kräva in pengarna i nuvarande föreningsform. Under 2022 fanns 5 fastigheter som inte betalade och därmed inte var medlemmar.

Alternativ B Behålla nuvarande ideella förening/intresseförening – komplettera med avtal

Samma som alt A, men med komplettering med avtal.

Avtal med markägare kan man teckna och reglera frågor som man kommit överens om. Om man ska skriva avtal bör det skrivas in rätt att använda marken, rätt att röja, skötsel, rätt att överlåta till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, överlåtelse vid arvsifte mm.

Avtal tecknas mellan markägare och föreningen. Avtal gäller inte automatiskt vid arvsifte.

Servitut är ett annat instrument som används för att försäkra sig om tillgång till vägar mm. Servitut fastställs ej gemensamt utan fastighet för fastighet och följer med fastigheten vid ägarbyte. Detta skulle innebära att bortåt 100 fastighetsägare i föreningen skulle ansöka om servitut. Slutsatsen är att servitut inte är en lämplig väg att gå för att säkra tillgången till vägarna.

Alternativ C Bilda Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

Att bilda Gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening är ett klart alternativ för ett område med så många fastigheter som i Västra Bökevik. Frågan har varit uppe till diskussion ett flertal gånger under åren som gått.

En Samfällighetsförening registreras hos Lantmäteriet. Stadgarna ska godkännas av Lantmäteriet. Krav på avsättning av medel till fond finns. Om skäl finns har Länsstyrelsen möjlighet att utse ledamot/ledamöter i styrelsen. Länsstyrelsen har också möjlighet att tillfälligt gå in och utse syssloman om det inte finns fungerande styrelse. Medlem kan klandra beslut hos Mark och miljödomstolen.

Ändring av vägar eller nya fastigheter kräver Lantmäteriförrättning. En Samfällighetsförening ska redovisa moms.

Bildande av GA och Samfällighetsförening innebär inte att standarden behöver höjas på vägarna så länge det finns tillräcklig trafiksäkerhet. I stadgarna kan man t ex skriva in att standardhöjning kräver beslut vid årsmöte.

I en Samfällighetsförening är medlemskapet knutet till fastigheten. Alla fastighetsägare blir betalningsansvariga efter andelstal i en gemensamhetsanläggning. Det finns lagstöd för att kräva samtliga medlemmar på betalning.

Gemensamhetsanläggningen blir en rättighet för varje fastighetsägare.

Det är en fördel att bilda GA och Samfällighetsförening när det finns en positiv anda i området. Alternativet är att vänta tills problem uppstår. Det kommer då också att bli en dyrare förrättning pga att utredningen tar längre tid. Vid en förrättning betalar man per timme och ju smidigare en förrättning går så kan kostnaden hållas nere. Att bilda GA och Samfällighetsförening tar minst ett par år. Betalning sker till Lantmäteriet. Avgifterna fördelas på fastigheterna efter fastställda andelar.

Bildande av GA och Samfällighetsförening – process

Enskilda fastigheter ansöker om förrättning. Inte Intresseföreningen. Det går även att lämna gemensam ansökan med namnunderskrifter från de som vill vara med på ansökan.

Lantmäteriet gör efter ansökan en första bedömning. Därefter sker samråd och förrättning. Då gemensamhetsanläggningen är klar skickas faktura till alla fastighetsägare inom området. Oberoende om man ansökt om förrättning. Om förrättningen mot förmodan avbryts blir de som ansökt skyldiga att betala Lantmäteriets nedlagda kostnader.

På Lantmäteriets hemsida framgår exempel på kostnader för olika typer av gemensamhetsanläggningar. Enligt uppgift från REV skulle en förrättning i vårt område uppgå till storleksordningen 300 tkr. Den genomsnittliga kostnaden per fastighetsägare skulle då bli 3000 kr.

Man kan om det är önskvärt låta bryggorna ingå i Samfällighetsföreningen i en särskild GA eller som idag låta de som har båtplatser sköta resp brygga genom bryggföreningar.

Jämförelse mellan alternativen

Det finns 3 viktiga punkter som skiljer mellan alternativen.

1. Den juridiska plattformen

Alternativ 3 ger den bästa juridiska plattformen. Alternativ B och C behåller nuvarande föreningsform som är svag juridiskt.

2. Alla tvingas betala enligt fastställda andelar.

Endast alternativ 3 ger en fastställd andel som är beslutad av myndighet och ger laglig rätt att debitera avgift.

3. Arvsskiften regleras.

I alternativ 3 knyts medlemskapet till fastigheten vilket gör att arvsskiften inte påverkar.

Enligt Riksförbundet för Enskilda Vägar så är Intresseförening inget alternativ på lång sikt.

Framåtblick

Styrelsen diskuterade innehållet i utredningen vid sitt möte 2023-04-07 och beslöt att godkänna utredningen. Man beslöt också att inte ställning till de tre olika alternativen för framtiden som presenterats.

Till årsstämman i juli ska utredningen skickas ut som information tillsammans med kallelsen. Vid stämman kommer det att finnas möjlighet att ställa frågor kring innehållet.

Referenser

Riksförbundet för Enskilda Vägar, REV

Hemsida -Vägopedia rådgivningsinformation

Samtal: Kanslichef Anders Lundell, Lantmätare Therese Sandberg

Ronneby kommun

Hemsida – bidragsregler och kartor

Samtal: Tjänstemän Gator och Vägar, Planarkitekt Viktoria Sandberg

Ronneby Miljöteknik

Samtal om vändplatser

Trafikverket

Kartor och information om statligt bidrag till Enskilda vägar

Lantmäterikonsult Åke Persson

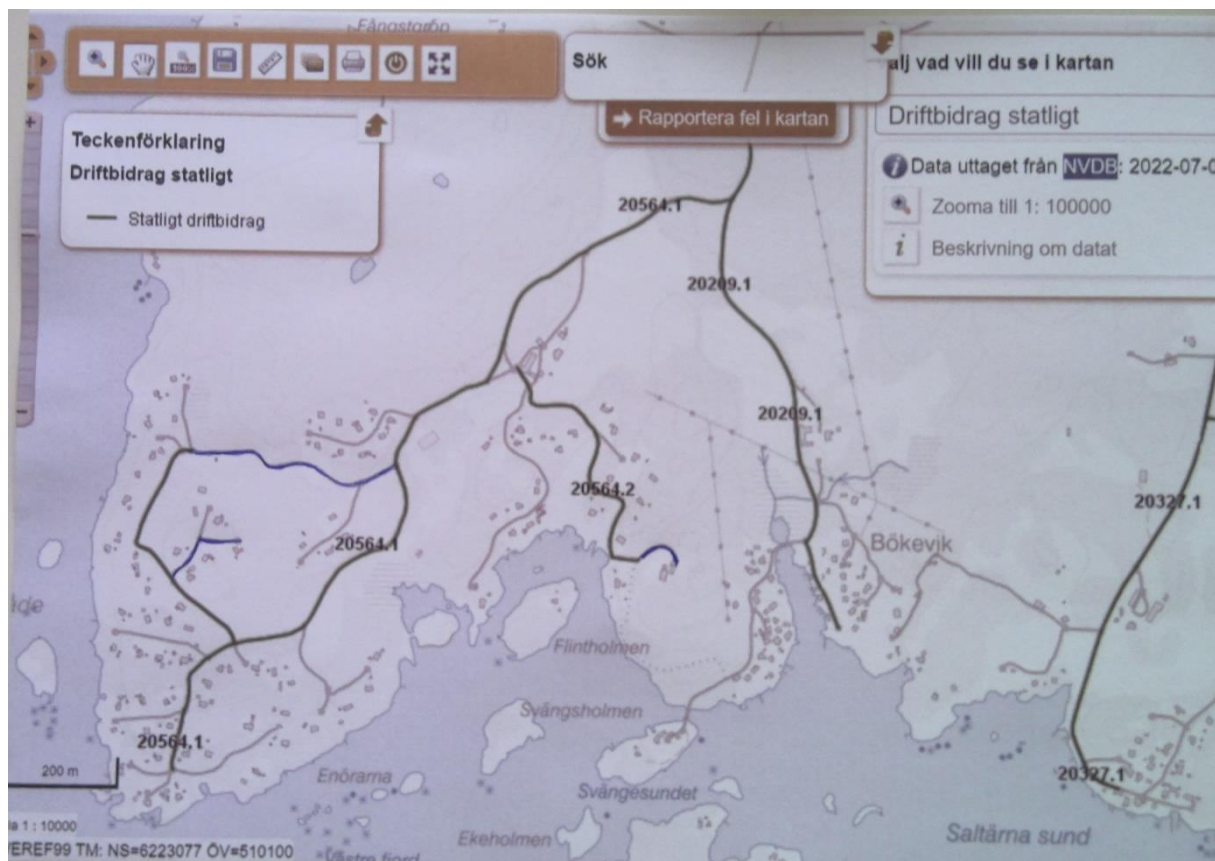
Föreningens dokument

Dokumentation från arkivet för Skinnarvikens Intresseförening.

Anläggningslagen och Lagen om Samfällighetsföreningar

Bilaga 1 Skötsel och underhåll på vägarna idag, kartor

Bilaga 2 Vägar med bidrag



Vägar med bidrag

Grön färg – statligt bidrag

Blå färg – kommunalt bidrag

Skötsel och underhåll på vägarna idag, kartor



 Underhållsplan[1836
 5].PDF