

Båleröd samfällighetsförening. Förslag stämman 2022. Ersättningar och avgifter.**1. Utgångspunkt.**

Stadgarna för Båleröds samfällighetsförening paragraf (§) 15 formulerar att ”vid ordinarie stämma ska bland annat följande ärende behandlas”, punkt 8, citat:

”styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat/budget, samt debiteringslängd”. (medlemsavgift för räkenskapsåret).

Styrelsen visar i detta sammanhang till bilaga **2B** med budget och förslag till avgifter/fondsbelopp.
.....

Budget 2022 med tillhörande årsavgifter för fritidsboende och helårsboende bygger självfallet i hög grad på den ”historiska” tradition som samfällighetsföreningen har haft och de formella beslut som Lantmäteriet fattade i 1984 och 2009. I denna förbindelse är det naturligt nog Lantmäteriets beslut och formuleringar från 2009 som har störst betydelse för budgetutformningen 2022 med tillhörande årsavgifter.

Styrelsen har i sistnämnda material (anläggningsförrättningen 2009) hittat beslut och formuleringar som i räkenskapsåret 2022 har aktualiserat sig och fått betydelse när ett förslag till budget 2022 skall utformas. I detta sammanhang innebär detta att detaljer i budgeten måste föreläggas föreningsstämman som **konkreta förslag från styrelsen** och att stämman eventuellt gör beslut i saken; - förslagen kommer att presenteras senare i denna skrivelse. **Se punkt 7.1.2 och 7.1.3.**

2. Underlag för utformningen av budget 2022 /utgifts och inkomststat) samt tillhörande debiteringslängd/årsavgifter. Kommentarer och synpunkter i föreningsstämmoprotokoll 2021, angående att ”det är liten skillnad på avgiften för åretruntboende och fritidsboende”, har medfört att styrelsen har använt mycket tid på att klarlägga bland annat: - Årsavgifternas utveckling i perioden 2009 – 2021 och vad underlaget är för skillnaden på årsavgifternas storlek när det gäller fastboende och fritidsboende. Detta arbete kommer delvis bli omtalat i denna skrivelse och utgör ett underlag för konkreta förslag från styrelsen till föreningsstämman 2022 vad angår budgetutformningen 2022.

Räkensk.- år	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018 8mdr	År 2019	År 2020	År 2021
Helårs – boende. Avgift.	5.500	6.400	6.600	6.700	7.000	7.000	8.200	10.000	9.000	7.000	9.750	9.750	11.38 0
Fritidsbo. Avgift.	4.300	5.000	5.200	5.300	5.600	5.600	5.700	8.500	7.500	5.800	8.260	8.260	10.32 0
Differens Avgift.	1.200	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.500	1.500	1.500	1.200	1.490	1.490	1.060
----- Diff. i %	20,2	21,8	21,2	20,9	20,0	20,0	18,3	15,0	16,7	17,1	15,3	15,3	9,3

3. Årsavgiftens utveckling i perioden 2009–2021. Tabell 3.1

Ad. Tabell 3.1

”Bilden”, som tabellen/utvecklingen visar i nämnda period, visar efter styrelsen uppfattning, en skillnad på avgiften mellan åretruntboende och fritidsboende, på i genomsnitt ca 19 % i perioden 2009 - 2018.

4. Vad är underlaget för skillnaden på årsavgifternas storlek när det gäller åretruntboende och fritidsboende?

Underlaget för hur Båleröd samfällighet skall förvaltas och hur kostnaderna skall fördelas, har utvecklats i perioden från samfälligheten blev formellt upprättat i 1984. Styrelsen presenterar inte underlaget, som blev beslutat i 1984, i detta sammanhang, men har det med som en referens när denna skrivelse utformas och eventuella förslag skall presenteras för föreningsstämman 2022. Det underlag som har betydelse på nuvarande tidpunkt, och har betydelse för samfällighetens riktlinjer för kostnadernas fördelning mellan helårsboende och fritidsboende, blev formaliserat och beslutat i samband med ”Anläggningsförrättning” i 2009. Genomförd av Lantmäteriet och vidtaget av föreningsstämman samma år.

I samband med nämnda ”Anläggningsförrättning” är det formulerat, - citat: *”Båleröds samfällighetsförening har vid årsstämman beslutat att inge ansökan om i första hand en övergång till lika andelstal. Man menar att skillnaden mellan permanent- resp fritidsboende numera är svår att upprätthålla då fritidshus ofta är av permanentstandard varav en del också då nyttjas en stor del av året. Om vatten och avlopp (kommunens avgifter) i första hand skall täckas genom ett avgiftssystem, så uppgår skillnader i avgiftens storlek mellan permanent o fritid till relativt små belopp. Det motiverar inte att upprätthålla ett system där andelstalen ofta skall ändras med de kostnader och resurser det tar i anspråk. Vidare beaktas inte heller skillnader i nyttjad väglängd mellan fastigheter med olika belägenhet och det saknas då också anledning att beakta skillnader i nyttjandet av fastigheterna. Någon särskild orättvisa torde inte uppkomma av detta och det förenklar betydligt administrationen (och kostnaderna) för förvaltningen”*.

Styrelsen är av den uppfattning att den beskrivning av samfälligheten som föreningsstämman formulerade i 2009, är en beskrivning som passar bra med den situation samfälligheten befinner sig i 2022 och kan läggas till grund när budget skall utformas och kostnaderna skall fördelas. Det är ganska tydligt att fritidsfastigheter används mera på årsbasis nu, får bättre standard, byggs om och används bland annat också till uthyrning.

4.1 Lantmäteriets beslut/formuleringar daterat 2009-11-28.

Andelstal.

A. Lantmäteriets utgångspunkt/skäl, -citat: *”Skillnader i nyttjandet mellan fritids- och permanentboende har med åren minskat betydligt. Även fritidsbostäder har ofta permanentstandard och nyttjas många gånger mer eller mindre året runt. Det saknas därmed anledning att upprätthålla skillnaden med olika andelstal för permanent och fritidsboende. Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 S AL). Anläggningsbeslutet ändras och anpassas till att anläggningen numera är ansluten till kommunens vatten och avlopp. Det innebär att kostnaderna som kan hänföras till förbrukning i första hand bör tas ut genom avgifter med en taxa som kan grundas på t ex. kommunens system med fast och rörlig avgift och där skillnad kan göras mellan ex. fritids- resp. permanent-boende.”*

OBS!

Lantmäteriet har med bakgrund i ovannämnda beslutat att:

- **ANDELSTALEN** för **driftskostnaderna** skall vara **1(lika)** för alla fastigheter inom Båleröd samfällighet.
- **ANDELSTALEN** för **utförande av gemensamhetsanläggning/investeringar** skall också vara **1(lika)** för alla fastigheter inom Båleröd samfällighetsförening.
- För **en kostnad tillhörande driften kan föreningen belasta fastigheterna olika**, - detta **är kostnaderna för VA (Vatten och avloppsanläggningen)**.
Med hänvisningen till kommunens system med en fast och rörlig avgift, **kan skillnaden i årsavgift** för helårsboende-/permanentboende och fritidsboende **beräknas/fastsättas ut från den rörliga va-delen**.

Ad. Punkt A andra stycket/avsnitt: **Det är styrelsens uppfattning att Båleröd samfällighetsföreningen har beslutat att skillnaden i årsavgiftens storlek för helårsboende-/permanent- och fritidsboende skall beräknas på den rörliga va-delen.**

5. Lantmäteriets beslut/formulering gällande fastigheternas användande av samfällighetens gemensamhetsanläggning.

A. 5.1 Fastighets tillfälliga användande.

I aktsbilagan BE är det formulerat, citat: - **Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentlig större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen** (48 a § anläggningslagen AL).

Ad punkt 5.1; - Styrelsen tolkar denna formulering som att om en fastighet tillfälligt använder egen fastighet i **väsentlig större grad/omfattning** än som anses svara till fastighetens andelstal **(1)** för driftskostnaderna, - dvs kostnaderna som ligger till grund för årsavgiften för helårsboende/permanentboende och fritidsboende, så skall fastighetsägaren betala en skälig/väsentlig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökande användningen.

Styrelsen tolkar detta som om en fastighetsägare som t.ex. hyr ut del/delar av fastigheten till andra och som t.ex. använder samfälligheten/gemensamhetens anläggningar vägar, vatten, spillvattenledning, allmänning mm på lik linje med samfällighetens fastighetsägare, så **skall fastighetsägare betala, till samfällighetsföreningen, en "skälig" ersättning för detta.**

Det är styrelsens uppfattning att när fastighetsägare använder samfälligheten/gemensamhets - anläggningarna och påför föreningen väsentliga ökade kostnader, som i nästa omgång påverkar samfällighetens avgifter, så måste föreningen **också utifrån rättviseskäl** kräva ersättning i nämnda situationer.

Problemställningen angår därför diskussionen om årsavgifternas storlek och eventuella avgiftsskillnader mellan helårs- och fritidsboende.

6. Uppsummerat

6.1 Styrelsens principer för utformningen budget 2022/utgifts- och inkomststat samt tillhörande debiteringslängd/årsavgifter.

Styrelsen har prioriterat följande faktorer i samband med budgetutformningen:

- 6.1.1 Reducera utgifterna i budgeten.
- 6.1.2 Styrka inkomstsidan i budgeten,
 - Använda Lantmäteriets beslut om rätt till ersättningar när fastighetsägare använder egen fastighet i väsentlig större omfattning än andelstalet tillsäger
- 6.1.3 Skillnaden mellan årsavgifterna för helårsboende och fritidsboende skall vara ca 19 %.

7. Budget 2022 -Strategi.

7.1. **Reducera utgifterna** i budgeten:

- Egen vattenförsörjning – kommunal vattenförsörjning.

Genom att de senaste åren lägga vikt vid uppföljning och underhållet av samfällighetsföreningens egen vattenförsörjning, har styrelsen fått mer kunskap om vattenanläggningens förutsättningar när det gäller att leverera vatten och vilka mängder man kan ”räkna” med.

Även om de två senaste åren har varit speciella med hänsyn till när och hur fastighetsägarna har kunnat använda sina boenden på grund av Coronan, så har styrelsen fått tillräckliga informationer till att välja strategi angående vattenförbrukningen.

Underlaget för strategin kan dokumenteras genom månadsavläsning av vattenförbrukning med tillhörande variationer över månader och år. (Se data/data/illustrationer från verksamhetsåret 2021).

Uppföljning och underhåll av ledningar och teknisk utrustning.

Strategi 2022:

- ✓ Satsa på att samfällighetens vattenförsörjning täcker minst 75 % av årsbehovet. (Årsförbruket 2021 var ca 9 000 m³).
I förhållande till genomsnittet av de 2 - 3 senaste årens kostnader till köp av vatten/kommunalt vatten, reduceras budgetposten med kronor 50 000.
Detta förutsätter att ” eget ” vatten utgör ca 7000 m³ och kom. ca 2000 m³.

7.1.2 **Stärka inkomstsidan** av budgeten.

Styrelsens förslag A. (Bygger på ”Anläggningsförrätningens” aktbilaga BE).

- **Ersättning vid uthyrning.**

Användning av egen fastighet i väsentlig större omfattning än andelstalet tillsäger.

Fastighetsägares plikt att vid:

- Uthyrning av boendeenhet(er) för 6 månader eller mera i en period på 12 månader/kalenderår: - Betala **ersättning** till samfällighetsföreningen tillsvarande:

Alternativ I: - en årsavgift för helårsboende.

Alternativet baseras på att hyravtalet bygger på att hyrestagare bor/har adress/ är ”skriven” på fastigheten och använder samfällighetens gemensamhetsanläggningar (va-anläggning, vägar och allmänning) på ”samma sätt/tillsvarande sätt” som helårsboende.

Alternativ II: - en årsavgift för fritidsboende.

Alternativet baseras på ett hyresavtal där hyrestagare inte bor i fastigheten för jämnan, inte är skriven där eller ej heller har adress där och ej heller använder gemensamhetsanläggningarna (va-anläggning, vägar och allmänning) på "samma sätt/tillsvarande sätt" som helårsboende. Detta alternativ förutsätter att hyresavtalet/fastighetsägare kan dokumentera detta.

- Den som hyr ut/fastighetsägare skall informera styrelsen om uthyrningen senast 1 månad efter att uthyrningen är påbörjat. Om informationen inte ges som angett, höjs den första ersättningen med 20 %.
Vilka uppgifter fastighetsägare skall ge till samfällighetsföreningen om uthyrningsförhållandet, vill framgå av information på samfällighetens Hemsida.
- **OBS!** Inbetalning av ersättning för uthyrning, **fritar inte fastighetsägare för att betala sin/fastighetens årsavgift till samfällighetsföreningen.**
Utgångspunkten för att en fastighetsägare är medlem i Båleröd Samfällighetsförening, är att vidkommande äger fastighet inom samfällighetens område.
Det är som fastighetsägare/medlem att man har ett ansvar överfört samfällighetsföreningen som bland annat tillsäger/medför följande:
 - Ansvar för att betala årsavgift/uttaxeringar till samfällighetsföreningen.
 - Ansvarig överför samfällighetsföreningen för hur fastigheten används.
 - Ansvarig för eventuella skador/påföljder som påförs samfällighetsföreningen.

7.1.3 Stärka inkomstsidan av budgeten.

Styrelsens förslag B. (Bygger på "Anläggningsförrätningens" aktsbilaga BE).

➤ **Ersättning vid uthyrning.**

Användning av egen fastighet i väsentlig större omfattning än andelstalet tillsäger.
Fastighetsägares plikt att vid:

- Uthyrning av boendeenhet(er) för 6 månader eller mera i en period på 12 månader/kalenderår: - Betala **ersättning** till samfällighetsföreningen tillsvarande:
"fondsbidrag för varje boendeenhet som hyrs ut, i överensstämmande med det som föreningsstämman beslutar för räkenskapsåret.

8. Rättvisa/orättvisa?

Rättvisa är en "naturlig" problemställning när ex 100 involverade skall dela en "börda" och man inte har mätinstrumenten som mäter den enskildes förbrukning av gemensamhetsbördan. Rättvis fördelning inom Båleröd samfällighet, är en problemställning som är nämnt/"på banan" i Lantmäteriets formuleringar i det som är underlaget för "2009-modellen" och som "styr" kostnadsfördelningen inom samfälligheten i dag; - citat från dokumenten:

- ✓ "...årsstämman har beslutat att inge ansökan om i första hand en övergång till lika

- ✓ andelstal”.
- ✓ ”Man menar att skillnaden mellan permanent- resp. fritidsboende numera är svår att upprätthålla....”
- ✓ Det motiveras inte att upprätthålla ett system där andelstalen ofta skall ändras med de kostnader och resurser det tar i anspråk.”
- ✓ Någon särskild orättvisa torde inte uppkomma av detta och förenklar betydligt administrationen och kostnaderna för förvaltningen”.

Det är kanske inte många som gillar att betala andras kostnader, men samtidigt är det svårt att praktisera ”millimetermått” på allt och samtidig leva/bo i en samfällighet som kräver ”lite” rumslighet av alla. Styrelsen menar att fördelningsmodellen som föreningen praktiserar i utformningen av budget 2022, med justeringarna för olika vattenförbrukning, kan betecknas som rättvis. **Om stämman inte är enig i detta, är alternativet att alla fastigheter inom samfälligheten installerar VATTENMÄTARE.**

Efter förfrågan hos rörlägningsfirma kommer kostnaden för detta (vattenmätare) bli minimum kronor 5500,- per fastighet. (Priset kan variera beroende av fastighetens lednings - struktur och eventuella avgreningar till andra byggnader).

Om alla fastigheter har egen vattenmätare kommer ökade administrativa kostnader, på grund av fakturering per fastighet, och möjligheten blir kanske att föreningen mister den ”adm.- rabatt” som föreningen har i förhållande till kommunen. I existerande va-avtal, med kommunen, får samfälligheten en faktura var 3 - månadsperiod som inkluderar alla 93 fastigheter. Detta sätt att fakturera på samman med att samfälligheten bland annat äger ledningssystemet, för både vatten – och spillvatten - tjänster till externa fastigheter, gör att samfälligheten tillgodoses med en ”rabatt”. Rabatten är av väsentlig storlek; - om denna rabatt vill upprätthållas i ett nytt ”system”, där varje fastighet har egen vattenmätare med fakturering direkt, det är inte diskuterat konkret med kommunen och så sätt oklart för styrelsen.

Om föreningsstämman 2022 vill konkret värdera och eventuellt besluta användande av vattenmätare i samtliga fastigheter inom samfälligheten, bör ett eventuellt beslut beakta att det finnes för- och nackdelar med dagens ordning kontra system med ”egna vattenmätare”.