

Protokoll från styrelsemöte nr 12 2019 (den 19 augusti)

Närvarande

Anders Enebjörk, Anders Klingström, Anna Sjöberg, Dag Ribbing, Kerstin Sollerbrant Melefors, Lars Andersson, Lena Lindmark, Per Blixt, Richard Lundblad, Tommy Gutman, Ulf Öhman, Patrik Lund (adjungerad för pkt 5).

Frånvarande

-

1) Mötets öppnande

Ordförande öppnade mötet.

2) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2019-08-19” på Google Drive.

3) Information från kassören om ekonomin

Föreningens ekonomi är fortsatt god. För närvarande finns 4.4 mkr i likvida medel. Av detta är 862 tkr förskott på bidrag till elbilsaddning från Naturvårdsverket, så egentlig likviditet är 3,6 mkr.

4) Fjärrvärmes

Styrelsen konstaterade att Fjärrvärmebyråns rapport gavs ut i sin slutliga version 20 juni. Den är upplagd på hemsidan.

Vidare diskussioner i ämnet får anstå tills elbils-frågan har lugnat ner sig.

5) Elbilsaddning

Styrelsen diskuterade följande frågor som förberedelse inför extrastämman 2 september:

1. Likviditet. Offerten från Newel är på 2.3 mkr. Med nuvarande likviditet (se kapitel 3) kommer likviditeten minska till som lägst 2.1 mkr, för att sedan öka till 2.4 mkr när resterande bidrag från Naturvårdsverket (307 tkr) kommer in, samt gradvis återställas till nuvarande nivå under de två år som medlemmarnas inbetalningar kommer in. Osäkerheten i offerten bedöms som liten; eventuella extraarbeten kan visserligen komma in eftersom arbetet faktureras på löpande räkning, men gissningsvis kan den maximalt öka med 10 %, d.v.s. 40 tkr. Sammantaget bedöms detta vara en tillräcklig buffert för till exempel eventuella fjärrvärmeläckor.

Beslut: Styrelsen anser att ovanstående likviditet är tillräcklig, men konstaterar att inga investeringar i fjärrvärmenätet kan genomföras, bara lagningar.

2. **Slutförandedatum.** Det är viktigt att arbetet är klart innan nyår, eftersom vi annars inte kan utgå från att bidraget fortfarande gäller. Offertens giltighetstid är förlängd från 30 aug. till 15 sept., vilket ger oss två veckor efter extrastämman tills beställning måste vara lagd. Det framgår inte explicit av beskedet om förlängning att Newel fortfarande bedömer att arbetet kommer vara klart innan nyår; detta måste klargöras.

Beslut: Dag ber elbilsgruppen att få bekräftelse från Newel att förlängningen av offerten inte äventyrar slutdatum.

3. **Legala aspekter.** Eftersom elbilsladdning fortfarande är relativt ny teknik har den inte slagit igenom i lagstiftning och -tolkning för samfälligheter ännu. Den legala situationen är oklar. Styrelsen har därför kontaktat lantmätare Tommy Österberg (författare av "Handbok för samfällighetsföreningar") för analys av vår situation. Hans yttrande, se Bilaga 1, tolkades av styrelsen som att laddbox-projektet är legalt möjligt att genomföra.

Styrelsen diskuterade vidare en analys av den legala situationen som en styrelsemedlem hade gjort, se Bilaga 2. Styrelsemedlemmen anser att projektet inte ska genomföras utan att samfällighetens gemensamhetsanläggningar först har omprövats efter förrättning, så det framgår att laddstolpar ingår i de gemensamma anläggningarna. Det finns ännu ingen praxis från Lantmäteriet angående sådana förrättningar.

Beslut: Styrelsen lutar sig på Österbergs yttrande och anser att laddbox-projektet är legalt möjligt att genomföra. Anders K reserverade sig mot beslutet.

Beslut: Per redogör för den legala situationen på stämman.

4. **Debiteringslängd.** Vi kommer ha två olika debiteringslängder under två år; en för de som har betalt i en klumpsumma och en annan för de som vill betala över två år. Riksbyggen borde kunna hantera detta, men behöver en ordentlig genomgång från vår sida.

Beslut: Lasse kontaktar Riksbyggen och redogör för situationen efter ett eventuellt positivt stämmobeslut.

5. **Auktoriserad revisor.** Om projektet sjösätts kräver Naturvårdsverket en auktoriserad revisor. Styrelsen konstaterade att offert från Deloitte ligger på ca 15 tkr, vilket får anses rimligt.
6. **Kontraktspart:** Newels soliditet har ifrågasatts av en boende. Elbilsgruppen har svarat att kontraktet skrivs med SEOM. Styrelsen anser att detta svar är tillräckligt. Dock måste det verifieras att det verkligen stämmer.

Beslut: Dag ber elbilsgruppen att få bekräftelse från Newel att kontraktet skrivs med SEOM och inte med Newel.

Sammanfattningsvis ser styrelsen inget skäl att ompröva beslutet från förra styrelsemötet att tillstyrka motionen.

Praktikaliteter inför extrastämman:

Beslut: Dag delar ut blanketten för val av betalningssätt till boende antingen direkt på stämman eller dagen efter stämman.

Beslut: Dag förbereder färgade lappar för att underlätta omröstningen.

Beslut: Lasse ordnar lagfartslistor så att vi kan se vilka fastigheter som är samägda.

Beslut: Per föreslås som ordförande.

Beslut: Patrik föreslås som justerar och rösträknare.

6) GDPR

Kerstin har tagit fram ett första utkast på detta register som vår samfällighet har en laglig skyldighet att föra.



Behandlingsregister
r v 0.4 .xlsx

Beslut: Kerstin kallar till separat möte med Lasse och Dag (preliminärt 8 sept.).

7) Parkering

Ej diskuterat p.g.a. tidsbrist.

8) Fotbollsplan

Ingen hade hört något om beslut i bygglovsärendet, så det finns ingen anledning att göra något mer just nu.

9) Övriga frågor

9.1) Extern uthyrning av kvarterslokal

Samfälligheten har fått in en förfrågan om uthyrning av kvarterslokalen till extern musikgrupp.

Beslut: Kvarterslokalen hyrs bara ut till boende.

9.2) Bommen på Bävervägen

En boende har fått sin bil repad av bommen som var öppnad inåt och stängde sig under passage. Bilförsäkringen täcker kostnaderna.

Beslut: Självrisken för försäkringen ska betalas av samfälligheten.

9.3) Poolen

Det är förmodligen en läcka i lilla poolen.

Beslut: Anders K undersöker vad en reparation kostar.

9.4) Cykelolycka

Det har varit en krock mellan cyklar på samfällighetens vägar vid en korsning där sikten är skymd.

Beslut: Lasse ordnar farthinder till denna korsning.

10) Mötets avslutande

Ordförande avslutade mötet.

11) Kommande datum

- Måndag 2 september (extrastämma för elbilsladdning)
- Onsdag 18 september (styrelsemöte)
- ~~Måndag 21 oktober~~ (styrelsemöte) flyttad till **torsdag 24 oktober**
- Måndag 25 november (styrelsemöte)
- Måndag 16 december (styrelsemöte)

Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt

Bilaga 1 – Yttrande från lantmätare Tommy Österberg

2019-08-14

Fråga om möjligheter att förstärka elnät i garage tillhöriga Tegelhagens samfällighetsförening i Sollentuna kommun.

Följande yttrande är framtaget på begäran av Tegelhagens samfällighetsförening genom Per Blix och gäller frågan om de lagliga förutsättningarna för att förstärka det elnät som finns i garagelängorna så att laddningsuttag för elbilar kan anordnas. För utförande av förstärkningen har Naturvårdsverket beviljat statsbidrag. Hela investeringen beräknas till 3 miljoner kr och med statsbidraget avräknat beräknas varje deltagande fastighet behöva bidra med ca 10 000 kr till investeringen.

Tegelhagens samfällighetsförening förvaltar två gemensamhetsanläggningar Helenelund ga:1 och ga:2, tillkomna genom anläggningsbeslut 1979-04-10. I ga:1 ingår enligt detta beslut garage med garageplats för varje medlem. Garagen är försedda med elbelysning och uttag för motorvärmare som har anlagts av den ursprungliga exploitören och som ingick i den då befintliga gemensamhetsanläggningen som övertogs av samfällighetsföreningen. Föreningens medlemmar har utnyttjat dessa uttag för bl a motorvärmare och kostnaderna för elabonnemangen har betalats av föreningen och fördelats mellan dess medlemmar efter lika andelstal.

Frågan om i vilken utsträckning en samfällighetsförening äger besluta om investeringar i gemensamhetsanläggningen för att anpassa denna till nya krav eller önskemål som uppkommer genom samhällets utveckling och i vilken utsträckning sådana beslut bör prövas i en ny förrättning har senast kommenterats i en dom från Högsta domstolen (NJA 2015 s. 939). Frågan där gällde närmast att komplettera en gemensamhetsanläggning som omfattar bl a båtuppläggningsplatser, bryggor och parkering med elbelysning. HD ansåg att en sådan komplettering innefattade ny tekniska anordningar vars tillkomst borde prövas i en ny förrättning. Samtidigt uttalade HD att en förnyelse av teknisk utrustning som ingår i anläggningen kan anses ingå i föreningens befogenheter så länge som det inte är fråga om en anläggning av principiellt annan art. I andra domar från HD har t ex medgivits att centralantennanläggningar successivt har kunnat förnyas med kabel-TV och senare även fiberkablar inom ramen för föreningens kompetens.

Även om det inte uttryckligen anges i anläggningsbeslut har i detta fall eluttag för motorvärmare med tillhörande ledningar ingått i gemensamhetsanläggning sedan dess tillkomst och elabonnemanget och kostnaderna för elförbrukningen ombesörjts av föreningen och fördelats mellan medlemmarna efter lika andelstal. En förstärkning av elnätet så att det medger uttag av de strömstyrkor som behövs för laddning av bilar som drivs med el kan rimligen inte anses vara en förnyelse av principiellt annat slag än de befintliga eluttagen och skulle därmed i enlighet med HD:s resonemang i ovan anförda rättsfall falla inom ramen för en investering som samfällighetsföreningen kan besluta om utan föregående prövning i en ny förrättning.

Om samfällighetsföreningen beslutar om att investera i en förstärkning av elnätet på anført sätt så är detta att anse som en värdehöjande investering som bör fördelas enligt andelstalen för utförande av anläggningen. Tillgången till möjligheten att ladda elbilar vid sin garageplats

medför en värdehöjning för de deltagande fastigheterna oavsett om man faktiskt använder sig av möjligheten eller inte. Däremot torde driftskostnaderna för elförbrukningen bli väsentligt olika mellan de medlemmar som använder elbil och de som inte gör det. I det beslut om andelstal som gäller för ga:1 ingår en bestämmelse om att om möjligheter till individuell mätning av driftskostnader i framtiden tillkommer så ska sådana driftskostnader fördelas genom avgifter grundade på mätningen. Förutsättningarna att anordna mätning av elförbrukningen för varje uttag eller ett begränsa uttagsmöjligheterna för sådana medlemmar som inte önskar tillgång till uttag för elbilar bör undersökas närmare och tas med i det beslut som samfällighetsföreningen ska fatta om investeringen. Mätningen eller begränsningen i användningen bör då läggas till grund för fördelningen av driftskostnaderna genom ett avgiftssystem.

En medlem som anser att ett stämmobeslut om investeringen i eluttag faller utanför föreningens ändamål eller kränker hans enskilda rätt enligt 18 eller 19§§ SFL kan föra talan mot beslutet i Miljödomstolen inom 4 veckor från beslutsdagen. Vidare talan kan föras till Miljööverdomstolen och slutligen till HD. För att Miljööverdomstolen eller HD sak pröva frågan krävs prövningstillstånd. Styrelsen, dess ledamöter och revisorerna har ett ansvar för att se till att föreningen agerar i enlighet med gällande lagar. För att skadestånd ska kunna utkrävas av en styrelseledamot eller revisor för skada som åsamkats föreningen eller någon föreningsmedlem krävs att styrelseledamoten uppsåtligheten eller av oaktsamhet skadar föreningen eller medlemmen.

Om föreningen i höst beslutar om att genomföra investeringen och någon medlem klandrar beslutet hos domstol finns risk för att ärendet kan ta lång tid att slutföra. Eftersom statsbidraget är tidsbegränsat kan möjligheten att erhålla detta äventyras. Även om styrelsen i denna situation skulle välja att genomföra beslutet trots att det klandrats och det senare visas att det inte är lagligt kan enligt min mening styrelsen inte anses ha skadat föreningen på sådant sätt att skadeståndsskyldighet uppkommer. Den som klandrar beslutet har möjlighet att begära att domstolen utfärdar ett verkställighetsbeslut.

Tommy Österberg
Lantmätare

Bilaga 2 – Analys av den legala situationen från en styrelsemedlem

Min uppfattning är att styrelsen inte ska beställa laddstolpar till samtliga samfällighetens 119 garageplatser utan att samfällighetens gemensamhetsanläggningar först har omprövats efter förrättning, så det framgår att laddstolpar ingår i de gemensamma anläggningarna.

Baserat på nedanstående omvärldsbevakning och förfrågningar jag, styrelse och styrelsemedlemmar har gjort i frågan.

Tommy Österbergs utlåtande.

Tommy Ö baserar i sitt utlåtande framförallt till en dom i ett liknande fall, där ett stämmobeslut i en samfällighet har klandrats av två medlemmar. Domen har passerat hela överklagandekjedjan, Mark- och miljödomstolen, Mark- och miljööverdomstolen samt Högsta domstolen, en process under åren 2011-2015. Likheten med vårt fall ligger i om ett stämmobeslut och det uppdrag som beslutet ger till styrelsen är i överensstämmelse med vilken ändamål samfällighetsföreningen ska bedrivas enligt anläggningsbeslut.

I samtliga tre instanser blev domsluten att den utökningen med el och belysning utöver vad anläggningsbeslutet säger, bryggor och parkeringsplatser, upphävs.

Tommy Ö tolkar dock HD:s resonemang ändå som positivt till möjligheten att komplettera med laddstolpar, och jämför framförallt med HD:s resonerande kring en samfällighet som byggde om centralantenn till kabel-TV, som teknisk förnyelse inom gällande anläggningsbeslut.

På samma sätt skulle enligt Tommy Ö en förstärkning av nuvarande motorvärmarruttag så att el-bilar kan laddas kunna innehållas i vårt nuvarande anläggningsbeslut. Har man inte elbil innebär det ändå en värdehöjande investering för delägarfastigheter utan elbil. Det finns även i de tre domsluten ytterligare resonerande i riktning mot att kunna innefatta laddstolpar inom nuvarande anläggningsbeslut (t.ex ”hänsyn till omständigheter i varje enskilt fall, elasticitet i anläggningsbeslutet etc.).

Jag noterar dock att i de tre domsluten flera betänkligheter mot det synsättet, som enligt min mening överskuggar de positiva tongångarna. Ett par exemplen:

”Lagstiftarens intentioner med regleringen i 18 § är att hindra en majoritet av medlemmarna att tvinga övriga medlemmar att ta del i en verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten samt att skydda medlemmarna från kostnader eller andra olägenheter som inte kan anses hänförliga till ändamålet.”

”Också lagmotiven uttrycker en restriktiv syn på en verksamhet som går utöver ändamålet. Det har sålunda ansetts betydelsefullt att föreningens verksamhet inte får en större omfattning än vad som var avsikten när den bildades. En majoritet ska inte kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte utgör ett naturligt led i förvaltningen”

”En standardhöjning, exempelvis ny teknisk utrustning som saknar motsvarighet i den befintliga anläggningen, faller dock typiskt sett utanför den verksamhet som föreningen kan bedriva enligt 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter. I första hand ska det alltså vara fråga om förvaltning i egentlig mening, snarare än om vidareutveckling av verksamheten.”

Stockholms kommuns fråga till Justitiedepartementet om samfälligheter och laddmöjligheter 2018-01-15

Sthm kommun lobbar för att lätta upp reglerna och framför bl a att:

”Problemet består i att det eventuellt behövs en ny kostsam lantmäteriförrättning och att lantmäteriverket dessutom anser att laddmöjligheter överhuvudtaget inte kan ingå i samfälligheter. Enligt lantmäteriverket är laddutrustning inte av väsentlig och stadigvarande betydelse för fastigheten. Endast ändamål av stadigvarande betydelse får enligt anläggningslagen ingå i en samfällighet.”

”En samfällighetsförening kan eventuellt också välja att inte göra en omprövning av gemensamhetsanläggningen, trots att de utökar med laddutrustning. Det kan i förlängningen leda till att om någon delägare ifrågasätter att laddutrustning ingår, och inte vill betala för dessa, kan föreningen få svårt att få in avgifter.”

Justitiedepartementets lämnar inte något tydligt svar (2019-05-31), mer än hänvisar till Boverkets utredning om införande av EU direktiv. Möjligen att *”Anläggningslagen sedan länge anses tillåta att motorvärmarruttag installeras på en samfällighetsanläggning för parkeringsändamål”*.

Skriftlig fråga i riksdagen 2019-03-25.

Centerpartisten Rickard Nordin tar upp i princip samma fråga som Stockholm Stad:

”Det finns juridiska otydligheter gällande hur samfälligheter kan/ska agera för att korrekt reglera laddplatser inom samfälligheten. Problemet består i att det eventuellt behövs en ny kostsam lantmäteriförrättning och att Lantmäteriet dessutom anser att laddmöjligheter över huvud taget inte kan ingå i samfälligheter. Enligt Lantmäteriet är laddutrustning inte av väsentlig och stadigvarande betydelse för fastigheten. Endast ändamål av stadigvarande betydelse får enligt anläggningslagen ingå i en samfällighet.”

Morgan Johansson svarar 2019-04-04 i svepande ordalag *”om vissa förutsättningar att anläggningsbeslut ändras till andra ändamål”* och hänvisar till Lantmäteriets webbplats **SOU 2018/76 Mindre aktörer i energilandskapet - ett förslag med effekt.**

Utredaren säger *”Det går dock att konstatera att mycket talar för att en samfällighetsförening inte bör anordna laddanordningar utan att det står i ett anläggningsbeslut att den typen av anordning ska finnas.”*

Styrelsen för Hälsovårdens Samfällighetsförenings avslag på en motion 2019-03-01 av exakt samma slag som vår, förutom Klimatklivbidrag och finansieringsförslag

”Vår förståelse är att det inte finns ett enda beslut från lantmäteriet som stödjer att laddstolpar införs i nytt anläggningsbeslut. Finns det inte myndighetsstöd för det, så kan det bli svårt/omöjligt att få in avgifter för det. Den medlem som inte vill betala, skulle helt enkelt ha rätten på sin sida.”

”Styrelsen anser att det inte är rätt tidpunkt att börja en process om ändrat lantmäteriförrättning. Vi föreslår att vi avvaktar eventuella lagändringar. Alternativt kan frågan tas upp igen när penetrationen av laddbara bilar når en majoritet av fordonen i samfälligheten.

Styrelsen yrkar därför att motionen avslås i enlighet med ovan sammanfattning.”

Ett par länkar:

<https://www.villaagarna.se/samfalligheter/nyheter/nyheter/laddstationer-for-elbilar/>

<https://www.stockholmdirekt.se/nyheter/last-lage-for-elbilsagare-sa-sager-lantmateriet/repasj!VMd5QTJx5k4IAE@oE7W4Sg/>

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar/laddstolpe-for-elbil-pa-gemensam-parkeringsplats/?qry=laddstolpe>

Övrigt

Hur betalar vi eventuell investeringen 2 339 903 kronor?

Vad händer om laddstolparna inte blir klara under 2019 och klimatklivet fryser inne?

Vad händer om vi beställer laddstolpar och det visar sig att stämmobeslutet upphävs efter dom?

Är Schuko-uttagen med i det offererade priset?