

# Motion till ordinarie stämman i Brännö bys samfällighetsförening 2024

*MOTION # 3 - Om Samfälligheterna / Villaägarna och om förhandlingar / avtal.*

## *BAKGRUND*

Förvaltningen av samfälligheter skiljer sig på avgörande punkter från den mer traditionella förvaltningen av föreningar. Första stycket i 47 §, lagen om förvaltning av samfälligheter lyder - *Vid föreningsstämman utövar medlemmarna sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter.*

Texten nedan kommer från en av Villaägarnas informationsskifter.

---

### 4.1 Föreningsstämma

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i föreningen. De grundläggande förvaltningsbesluten i en samfällighetsförening fattas av medlemmarna på stämman genom majoritetsbeslut.

### 4.2 Styrelsen

Stämmobesluten verkställs genom styrelsens försorg. Styrelsen ansvarar också för den löpande förvaltningen. Styrelsen ska handha föreningens verksamhet i enlighet med lagar, stadgar, anläggningsbeslut och stämmobeslut.

---

## *BESKRIVNING AV ÄRENDET*

Under de senaste åren har jag reagerat på hur styrelsen sköter sina åtagande. Bland annat har beslut i ärenden som skulle ha tagits på stämmor istället tagits på styrelsemöten. Trots att styrelsen i vissa frågor konsulterat advokater har styrelsen kommit fram till felaktiga beslut.

Ett exempel från närtid är när styrelsen på ett styrelsemöte tog beslut att föreningen skulle dra sig ur arbetet med detaljplan för bostäder vid Rödsten, s:15. Beslutet att ingå i planarbetet togs på en ordinarie stämma och planarbetet följdes därefter upp under ett antal stämmor.

Om planarbetet skulle avbrytas eller ej var upp till stämman att besluta. Styrelsen skulle ha skrivit en framställan till stämman.

Exempel på när styrelsen kom fram till ett felaktigt beslut, trots att advokat hade konsulterats är från förra årets stämma, punkt 10 motion 3 i protokollet.

Hans Bränning önskade en redovisning av föreningens arrendeavtal. Ordföranden hänvisade till att styrelsen efter en diskussion med Wistrands kommit fram till att villkoren i avtalen är en sak mellan styrelsen och arrendatorn.

Samfällighetslagens 50 § lyder - *Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna.*

Ännu ett exempel är från 2020, en del av en mejlkonversationen mellan lantmätaren och ordföranden i samband med att styrelsen ämnade köpa mark av Egnahemsbolaget. Marken skulle regleras in i s:34, Utkiken.

Även i detta ärendet lämnade en advokat felaktig information. Ordföranden skriver i mejl den 20 augusti 2020 att enligt styrelsens advokat är det bara när det gäller stora belopp som frågan behöver tas upp på stämman.

Uppgiften från advokaten stämmer inte, samtliga beslut som gäller förvaltningen måste tas på stämman, se min inledande text. Jag har även frågat juristerna hos Villaägarna, vilka bekräftar att det inte finns några genvägar för styrelse när det kommer till frågor om förvaltningen.

Efter det att ett beslut togs på nästkommande ordinarie stämma kunde köpet genomföras och marken regleras in i s:34.

-----  
Från: Siiri Engebratt [mailto:siiri.engebratt@sbk.goteborg.se] Skickat: den 20 augusti 2020 14:21

Till: Tim Borg

Ämne: Sv: O206848, Stämmobeslut eller stadgar

Hej Tim!

Tack för ditt mejl!

Jag undrar hur har advokaten kommit fram till sådant utlåtande, vad det är hen baserar det på?

Stadgar är precis samma som jag hittat från Lantmäteriet och jag kan inte riktigt tolka fram vad avses vara en förvaltningsfråga och vad kräver stämmobeslut.

Kanske har advokaten tolkat in detta under §9 punk 1 och §17? Har ni det utlåtandet?

Punkt 6 säger att” i övrigt ska styrelsen fullgöra vad lagen föreskriver”.

Enligt lag om samfällighetsföreningar får och ska föreningen förvalta samfälligheten. Och föreningen har rätt att företräda delägarna. LSF, §18.1. Dock krävs då stämmobeslut med enkel majoritet för utvidgning , enligt det senast bifogade utdrag ur Lantmäteriets handbok.

Från: Tim Borg <tim.borg@tomtborsen.se>

Skickat: den 20 augusti 2020 15:10

Till: Siiri Engebratt <siiri.engebratt@sbk.goteborg.se> Ämne: SV: O206848, Stämmobeslut eller stadgar

Hej Siiri,

Enligt utlåtande från vår advokat, så är det bara när det gäller stora belopp, som vi behöver ta upp frågan på stämman.

I detta fall har vi inte bedömt det som en stor summa. Vi har i dagsläget drygt 4.000.000:- i kassan.

Bifogar protokoll, se övriga frågor, stycke 6.

Bifogar även gällande stadgar.

Vi har pga corona ej kunnat genomföra någon stämma och är osäkra hur det blir under hösten. Mvh

Tim Borg

Ordförande

Brännö Bys Samfällighetsförening

Från: Siiri Engebratt [<mailto:siiri.engebratt@sbk.goteborg.se>] Skickat: den 19 augusti 2020 15:17

Till: [info@brannoby.se](mailto:info@brannoby.se)

Ämne: O206848, Stämmobeslut eller stadgar

Hej Tim!

Tack för telefonsamtalet tidigare i dag!

Översänder mejl med det sagda enligt överenskommelse.

Enligt Lagen om förvaltning av samfällighet (SFL) krävs det stämmobeslut med enkel majoritet för utvidgning av samfälligheten. Men det kan också räcka med styrelsens beslut om stadgar medger det. Jag kan inte utläsa något om förvärv i den stadgar jag fått fram.

Därför vore det väldigt bra om ni kan skicka styrelseprotokoll med beslut om köp av Brännö 28:1 och har ni någon annan stadgar med ändring, så skicka gärna med det också.

Tyvärr lutar det mycket åt det hållet att ni bör kanske bör kalla till ett extrastämma för att besluta om detta. Bifogar utdrag ur lantmäteriets handbok. Gällande §18.1 se sida 2 om Utvidgning.

Vi hörs!

Siiri Engebratt

Förrättningslantmätare

---

Jag vill även ta upp en annan del av styrelsens förvaltningen, jag avser då förhandlingar och avtal.

I protokollet från ordinarie stämman 2023, punkt 13 andra stycket, förklarar ordföranden att föreningen har en muntlig överenskommelse med kommunen angående skötsel av marken och omlastningsplanen vid Rödsten. Varför finns inte ett skriftligt avtal om detta?

Texten nedan är en del av styrelsens yttrande i ett ärende hos Länsstyrelsen. Företrädarna från kommunen som styrelsen träffade under förhandlingarna utgick givetvis från att föreningens representanter var införstådda med sina lagliga befogenheter. Se stadgarna § 9 punkt 6.

---

Stämman godkände styrelsens förslag den 13/3 2021.

På extrastämman den 5/6 2021, beslutades att årsmötets beslut kvarstår.

\_ länsstyrelsen "

VASTRA GÖTALANDS LAN Vänersborg

„ 2023 -02- 28

---

Mark&Miljödomstolen (MMD) prövade aldrig om årsstämman och extra stämman 2021:s beslut

var ett brott mot föreningens stadgar. Domstolen valde att bortse från parternas argumentation i målet utan ansåg istället att mötesplatsen ej kunde rymmas inom S:7, se bifogad dom Bil. 14. Efter diskussioner med Wistrands adv. Byrå, valde styrelsen att ej begära prövningstillstånd i Mark&Miljööverdomstolen (MÖD) pga att vi bedömde att sannolikheten att MÖD skulle göra samma bedömning som MMD var över 50%, vilket skulle medföra ytterligare höga kostnader för föreningen.

Förslaget till inköp av mötesplats var en del av ett detaljplaneförslag för bl.a ny affär.

Förslaget om införlivande av mötesplatsen i 5:7 kom ifrån kommunen och diskuterades på ett flertal möte med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Lantmäteriet utan att någon hade en avvikande uppfattning om att mötesplatsen kunde inrymmas i 5:7. Se förslag från Fastighetskontoret, 2020-10-22, Bil. 15. Tyvärr så har lantmätaren gått i pension och projektledaren har slutat sin tjänst och vi har valt att inte gå vidare och stämma kommunen.

---

### *BEDÖMNING*

Stadgarnas § 9 handlar om styrelsen och förvaltningen. Styrelsen skall enligt punkt 6 - *i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.*

Tyvärr inser styrelsen sällan att styrelsen lider brist på nödvändiga kunskaper om lagen och som följd av detta uppstår konflikter mellan medlemmar och styrelsen.

I vissa ärenden har styrelsen dock tagit råd från advokater, men trots detta kommit fram till ett felaktigt beslut. Efter vad jag förstår har advokaterna som anlåtts av styrelsen inte haft tillräckliga kunskaper om lagstiftningen som gäller för samfällighetsföreningar.

Min bedömning är att det skulle underlätta i styrelsearbetet om föreningen tecknade ett trygghetsavtal för samfälligheter med Samfälligheterna / Villaägarna. Styrelsen skulle då få obegränsad tillgång till rådgivning från erfarna jurister inom samfällighetslagstiftningen. Om det trots rådgivningen skulle uppstå konflikter kan dessa förhoppningsvis lösas med hjälp från Villaägarnas medlingsinstitut.

Att sköta en samfällighetsförening kräver särskild kompetens inom juridik och förvaltningsfrågor och ett trygghetsavtal ger möjlighet till utbildning för ledamöterna till ett rabatterat pris. Avtalet omfattar även en försäkringsdel med bland annat en styrelseansvarsförsäkring, fortlöpande information om aktuell lagstiftning och mycket annat som föreningen kan få nytta av. Enligt hemsidan har i dagsläget 1 700 samfällighetsföreningar ett trygghetsavtal.

Om ett ärende trots allt skulle hamna i domstol, och om det gäller ett förvaltningsärende, kan styrelsen anlita en av Villaägarnas samarbetsadvokater. Advokaten som biträdde Hans Bränning i målet om Torget var en av dessa.

För mer information gå in och läs på - [samfalligheterna.villaagarna.se](http://samfalligheterna.villaagarna.se)

Under punkten Beskrivning av ärendet lämnar jag exempel på tveksamt agerande från styrelsens sida vad gäller förhandlingar / avtal och i motion # 2 resonerar jag om vad som kan hända om miljöfarligt material hanteras på ett oförsiktigt sätt.

Jag kan även tänka mig att det skulle kunna riktas skadeståndsanspråk mot föreningen om det uppstår personskador vid godsmottagning / omlastning och även vid stölder. I frågor som dessa kan det röra sig om skadestånd på miljontals kronor.

Jag vet ju inte om styrelsen fört in erforderliga klausuler i sina arrendeavtal / nyttjanderättsavtal, men med tanke på styrelsens kompetens i övriga juridiska frågor befarar jag brister i avtalen. Muntliga avtal i så här allvarliga frågor får naturligtvis inte förekomma.

Föreningen bedriver näringsverksamhet sedan flera år tillbaka, men jag befarar att kompetensen hos styrelsen inte har utvecklats i takt med föreningens åtaganden. Jag bedömer det därför som nödvändigt att styrelsen knyter till sig person med kunskap om exploateringsverksamhet, fastighetsrättsliga frågor och planfrågor.

### *JAG YRKAR*

Mot bakgrund av det jag skriver ovan yrkar jag att styrelsen tecknar ett trygghetsavtal för samfälligheter med Samfälligheterna / Villaägarna. Jag yrkar även att styrelsen knyter till sig kompetens inom fastighetsrättsliga frågor, exploateringsverksamhet och planfrågor.

### *FÖRSLAG TILL BESLUT*

- Att stämman beslutar att styrelsen ska teckna ett trygghetsavtal för samfällighetsföreningar med Samfälligheterna / Villaägarna.
- Att stämman beslutar att styrelsen knyter till sig erforderlig kompetens i fastighetsrättsliga frågor, exploateringsverksamhet och planfrågor.

Göteborg den 9 februari 2024

Eivor Tengberg

Delägare i Göteborg Brännö 1:51, 3:49, 4:58