

Motion till Gulkremlans Samfällighetsförenings Årsstämma 2020

Motion avseende samfällighetens ekonomiadministration

Härmed yrkar jag att Gulkremlans Samfällighetsförenings årsstämma 2020 fattar beslut om att:

Årsstämman tillsätter en arbetsgrupp som omedelbart inleder, och senast till årsstämman 2021 till stämman redovisar, arbete med en översyn och utvecklingsförslag rörande:

- 1) Formerna för hur fastighetsägarnas avgifter till samfälligheten ska betalas i framtiden, genom exempelvis fakturering, elektroniska fakturor eller andra metoder, allt för att öka tydligheten och styrningen av hur mycket varje hus ska betala varje månad.
- 2) Fördelningsprinciperna enligt nuvarande anläggningsförättning, behöver anläggningsförättningen ses över/göras om med hänsyn till olika utvecklingar och förändringar av samfällighetens förvaltningsansvar?
- 3) Utformningen av debiteringslängden, så att den möter exempelvis Kronofogdemyndighetens krav på formalia för att utgöra en exekutionstitel, så att Gulkremlans samfällighetsförening i framtiden kan använda debiteringslängden för att driva in skulder från fastighetsägare som inte fullgör sina betalningsskyldigheter.

Bakgrund till motionen (3 delar)

Inbetalningar av avgifter

Samfälligheten tillämpar fortfarande idag, samma metoder för inbetalning av preliminäravgifter, som då föreningen bildades i början av 1980-talet. Preliminäravgifterna beslutas på en stämma och resultatet meddelas på ett protokoll. Ibland delar kassören ut ett papper med uppmaning att reglera överskott eller underskott inom 4-5 månader efter stämmobeslut. Inga fakturor sänds ut, utan föreningens stadiga inkomster bygger på att medlemmarna själva håller reda på hur mycket de ska betala, om de hade ett underskott eller ett överskott och hur det i sin tur påverkar hur mycket som ska betalas in. Flera husägare säger att de tycker att det är konstigt att de inte får en faktura/avi på den avgift de ska betala. I tredje stycket kommer jag att skriva om fördelning av kostnader för vattenförbrukning, vilket kommer att förstärka argumentet för att införa någon annan och mer modern metod för att avisera husägarna den månatliga avgiften. En ökad enkelhet för såväl kassör/ekonomiansvarig som för husägarna borde vara möjlig att uppnå med moderna banksystem som medger ex vis elektronisk fakturering.

Det är också så att en tendens är att fler medlemmar behöver "påminnas" av och till under året, om att de ligger efter med betalningarna. En bättre modell med avisering/fakturering skulle vara en bra hjälp i att öka tydligheten och enkelheten i uppföljning och avstämning av vad varje hus ska betala respektive har betalat.

Fördelningsprinciper

I anläggningsförättningen från 2006 står följande om fördelning av kostnader:

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas enligt bifogat andelstalslängd.

Förbrukningsavgift

Kostnaden för förbrukningsavgift avseende VA fördelas mellan deltagande fastigheter enligt uppmätt förbrukning i varje deltagande fastighet.

Kostnaden för förbrukningsavgift avseende fjärrvärme fördelas mellan deltagande fastigheter efter de schablontal som är åsatta varje fastighet enligt respektive fastighets byggnadsarea.

Arbetsgruppen behöver analysera om denna skrivning i protokollet från anläggningsförättningen fortfarande är korrekt och hållbar för framtiden, bland annat baserat på följande inflytelser:

Inom VA (Vatten och Avlopp) har en förändring inträtt i det att Enköpings kommun numera fakturerar följande 4 olika kostnader:

Förbrukning Vatten och Spillvatten, mätt i kubikmeter

Fast avgift Vatten och Spillvatten

Fast avgift Dagvatten Fastighet mätt i kvadratmeter

Fast avgift Dagvatten Gata, mätt i kvadratmeter

Samfälligheten fördelar debiterade förbrukningskostnaderna från kommunen, på fastigheterna efter uppmätt förbrukning i respektive hus. Övriga tre kostnadslag fördelas som fast kostnad dvs med 1/67 per fastighet. Är det rätt fördelningsmodell? Skulle ex vis fasta avgifter för dagvatten fördelas efter respektive fastighets tomtyta i förhållande till debiterad yta?

Anläggningsförättningen har ingen skrivning om el i garagen. Kostnaderna för el i garagen debiteras idag samfälligheten tillsammans med elförbrukningskostnaden för el till cirkulationspumparna för fjärrvärme i vår UC och el till kvartersgårdarna och allmän belysning. I förhållande till 1980 finns det ett ökat intresse runt el-laddning av bilar i garagen. I samfälligheten diskuteras olika lösningar för laddning av bilar. Detta leder till ett antal olika frågor som rör anläggningsförättningen och hur den styr över kostnadsfördelningen i samfälligheten:

- Om samfälligheten anskaffar en elanläggning avsedd för laddning av bilar, hur ska investeringskostnaden fördelas?
- Hur ska kostnaden för el-förbrukning hanteras?
- Hur ska kostnaden för drift och underhåll av el-anläggningen (laddstolpar, mätare, kablar etc) hanteras? Ska en sådan anläggning tas in i anläggningsförättningens protokoll (dvs en ny anläggningsförättning genomförs) (jag har väldigt svårt att se att det inte skulle vara så att det kräver en ny anläggningsförättning).
- Hur ska förbrukning av el i garagen kostnadsfördelas, finns det anledning att övergå till separat mätning vid varje garageplats för att säkerställa rättvis kostnadsfördelning?

Utformning av debiteringslängden

Det är viktigt för en samfällighetsförening att kunna säkerställa att medlemmarna i samfälligheten fullgör sina betalningsskyldigheter. Som en yttersta åtgärd finns möjligheten att ansöka hos Kronofogdemyndigheten (KFM) om verkställighet, där debiteringslängden har en central roll för möjligheten för KFM att hantera ärendet. Under 2019 lämnade Gulkremlan in ett ärende till KFM, avseende en avflyttad fastighetsägares skuld. KFM avvisade Gulkremlans begäran om verkställighet, bland annat beroende på ett antal formaliafel, ex vis att namnet på medlemmen ska framgå i debiteringslängden (vi skriver hus nr), datum för senaste dagen för betalning framgår inte (enligt KFM).

En annan viktig anmärkning är att vi i vår debiteringslängd tar ut kostnaderna för förbrukning av vatten, vilket enligt KFM yttrande inte ska hanteras inom debiteringslängden utan måste hanteras utanför densamma. (citat: *Driftskostnader som tas ut efter vad var och en förbrukar och inte efter andelstal ska inte debiteras enligt 42 § samfällighetslagen utan faktureras.*) Min slutsats är att vi måste införa ytterligare en debiteringsfunktion, som bara hanterar rörliga vattenkostnader, exempelvis avläsning och fakturering 2-4 gånger per år. Detta är ytterligare ett argument för att förändra faktureringsmetoden.

Med hänsyn till att det är av största vikt för samfälligheten att kunna tillgripa en begäran om verkställighet hos KFM, är det oerhört väsentligt att snarast se över, gärna i dialog med KFM, vilka förändringar vi måste göra i av vår debiteringslängd, så att den snarast uppfyller kraven som KFM ställer.

Hans Selg
Hus 61