

Principer för ändrade och nya andelstal i Kvistbro samfällighetsförening

Under våren 2018 ville en fastighetsägare få sina andelstal ändrade. Detta ledde till ett rätt omfattande arbete för vissa styrelsemedlemmar innan frågan ens kom till styrelsen för behandling. Eftersom vi inte kunde nå någon slutgiltig överenskommelse, blev dessutom det nedlagda arbetet i princip förgäves. För att mildra effekterna av liknande situationer antog styrelsen detta principbeslut för ändrade och nya andelstal i Kvistbro samfällighetsförening den 3 mars 2019.

Allmänt

Enligt Lantmäteriets webbsida <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/om-gemensamhetsanlaggningar/Fragor-och-svar-om-gemensamhetsanlaggningar/> kan andelstal i samfälligheter fastställas på fyra sätt

1. Samfällighetsföreningens styrelse har i lantmäteriförrättningen fått befogenheten att ändra andelstal i vissa fall, t.ex. då användningen av en fastighet ändras från fritidsboende till permanentboende
2. Samfällighetsföreningens styrelse träffar överenskommelse med en fastighetsägare om nytt andelstal. Överenskommelsen ska godkännas av Lantmäteriet
3. Andelstalen ändras genom en ny anläggningsförrättning
4. Andelstalen ändras genom att fastighetsindelningen har ändrats

För Kvistbro samfällighetsförenings styrelse är bara alternativ 2 möjligt, vilket innebär en överenskommelse enligt § 43 Anläggningslag (1973:1149) där lagtexten lyder som följer.

»En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.«

Lantmäteriet har en blankett för sådana överenskommelser som man fyller i och skickar in till dem för eventuellt godkännande. Fram tills i skrivande stund har föreningen troligen bara haft ett sådant fullgånget fall sedan samfälligheten bildades i början av 1990-talet.

Ton-kilometer-metoden

Huvuddelen av andelstalen i Kvistbro samfällighetsförening framgår av lantmäteriakten 1880-92/132 och de beräknades enligt den så kallade ton-kilometer-metoden. När man fastställer andelstal enligt denna metod, ska andelstalet motsvara den belastning fastigheten bedöms ha på vägnätet. Trafikmängden beräknas genom att man multiplicerar den tänkta vägsträckan med den vikt i ton som trafiken till och från fastigheten väntas orsaka under ett år.

Därför får en permanent bebodd fastighet med daglig, tung trafik högre andelstal än en fastighet med bara fritidshus på. Enligt Lantmäteriet påverkas inte trafikmängden, och därmed inte heller andelstalets storlek, av hur många som bor i permanent bebodda en- eller tvåfamiljshus.

Beräkning av andelstal

Det totala antalet tonkilometer beräknas genom formeln den totala trafikmängden \times väglängden \times utnyttjandegraden. Produkten av detta delas sedan med samfällighetsföreningens totala tonkilometer så att man får ett tal som understiger 1. Talet gångras med 100 vilket sedan blir fastighetens andelstal.

För att andelstalen i samfälligheten ska upplevas som rättvisa och jämförbara mellan fastighetsägarna, ska ton-kilometer-metoden användas i de fall då en fastighet som saknar andelstal ansluts till samfälligheten eller då en fastighetsägare vill nå en överenskommelse om ändrat andelstal. Som underlag för beräkningarna ska uppgifterna i lantmäteriakten 1880-92/132 användas.

Som exempel ska beräkningarna av andelstal för en permanent bebodd fastighet baseras på liknande underlag för en annan permanent bebodd fastighet, jordbruksmark jämföras med jordbruksmark, obebyggda fastigheter med obebyggda fastigheter, etc.

Ändrat andelstal

Om en fastighetsägare på eget initiativ vill få till stånd en överenskommelse om ändrat andelstal i föreningen, ska fastighetsägaren skriftligt meddela föreningens styrelse detta. Fastighetsägaren ska samtidigt skriftligen ange på vilka grunder denne anser att det redan gällande andelstalet är felaktigt samt lämna förslag på ändrat andelstal och visa hur andelstalet har räknats fram enligt premisserna i detta principbeslut.

Nytt andelstal

Om en fastighetsägare på eget initiativ vill inträda i föreningen med en fastighet som ligger inom samfällighetens båtnadsområde, ska fastighetsägaren skriftligt meddela föreningens styrelse detta. Fastighetsägaren ska samtidigt skriftligen lämna förslag på nytt andelstal och visa hur andelstalet har räknats fram enligt premisserna i detta principbeslut.

Styrelsebeslut

Frågan om ett nytt eller ändrat andelstal ska prövas på ett styrelsemöte där fastighetsägaren kan ges tillfälle att redogöra för sin sak om styrelsen anser det nödvändigt. Styrelsen ska då granska underlaget till ändrat eller nytt andelstal i föreningen och avge sin mening om saken. Om underlaget exempelvis är bristfälligt eller innehåller fel ska fastighetsägaren ges tillfälle att rätta bristerna. I annat fall ska styrelsen besluta att antingen anta eller avvisa överenskommelsen. Om styrelsen antar överenskommelsen, ansvarar styrelsen för att blanketten skickas in till Lantmäteriet.

Ersättning

Fastighetsägaren betalar som regel de lantmäterikostnader som är förenade med överenskommelsen.