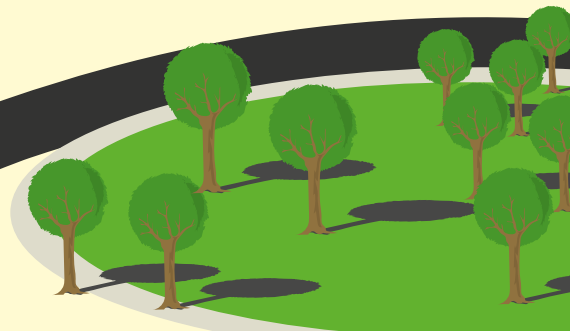
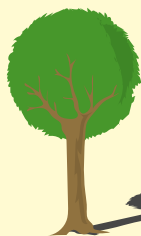
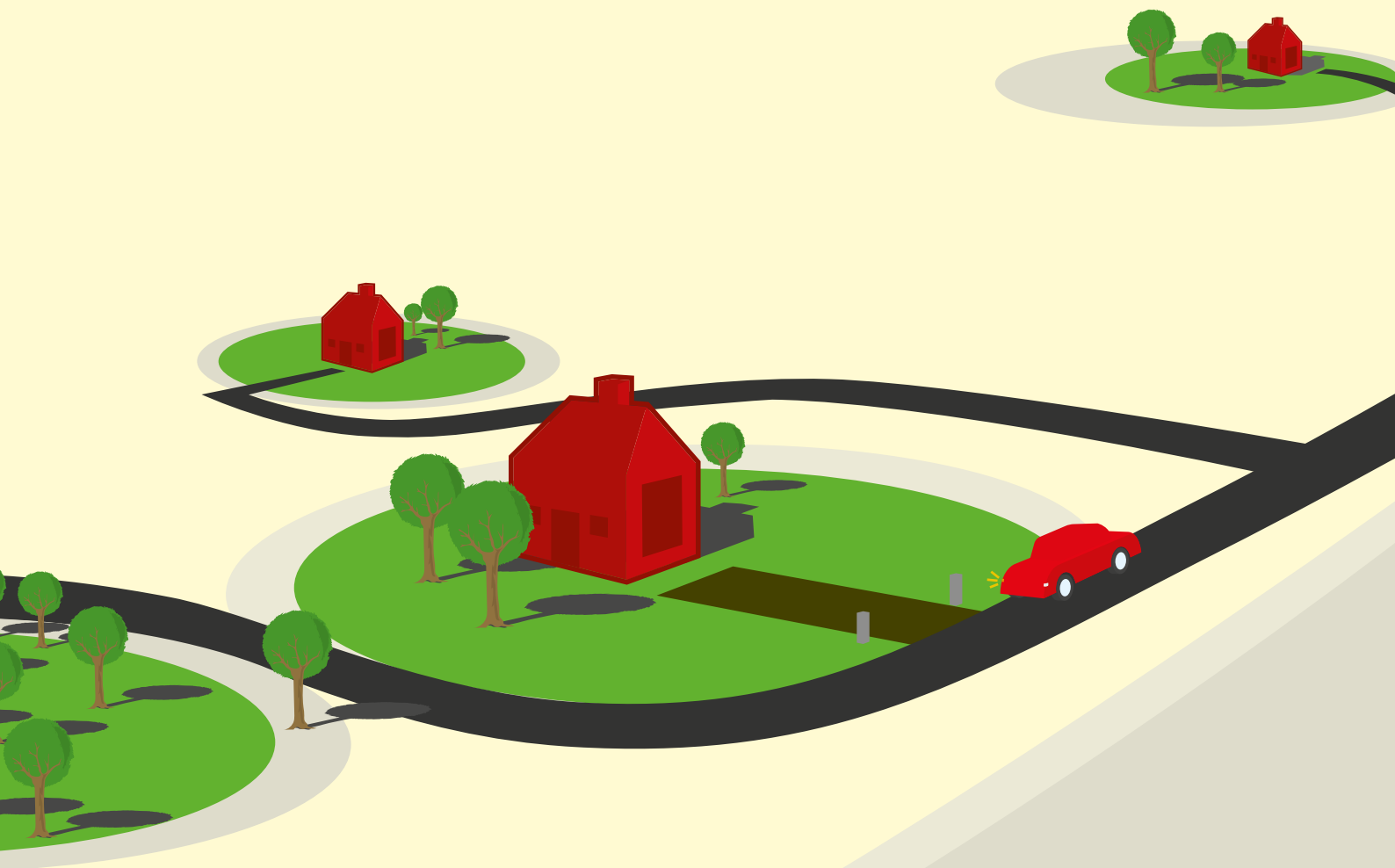


Andelstal

Den absolut vanligaste frågan som REVs lantmätare Monica Lagerqvist Nilsson får på sitt bord gäller andelstal i en vägsamfällighet. Vad är ett andelstal, vem bestämmer det, varför ser fördelningen ut som den gör och hur kan vi påverka vår vägförenings andelstal är exempel på frågor. Monica har för REV Bulletinens räkning skrivit en artikelserie i två delar, första delen får ni i detta nummer. Andra delen kommer i REV Bulletinen 3/2020 som kommer i september.



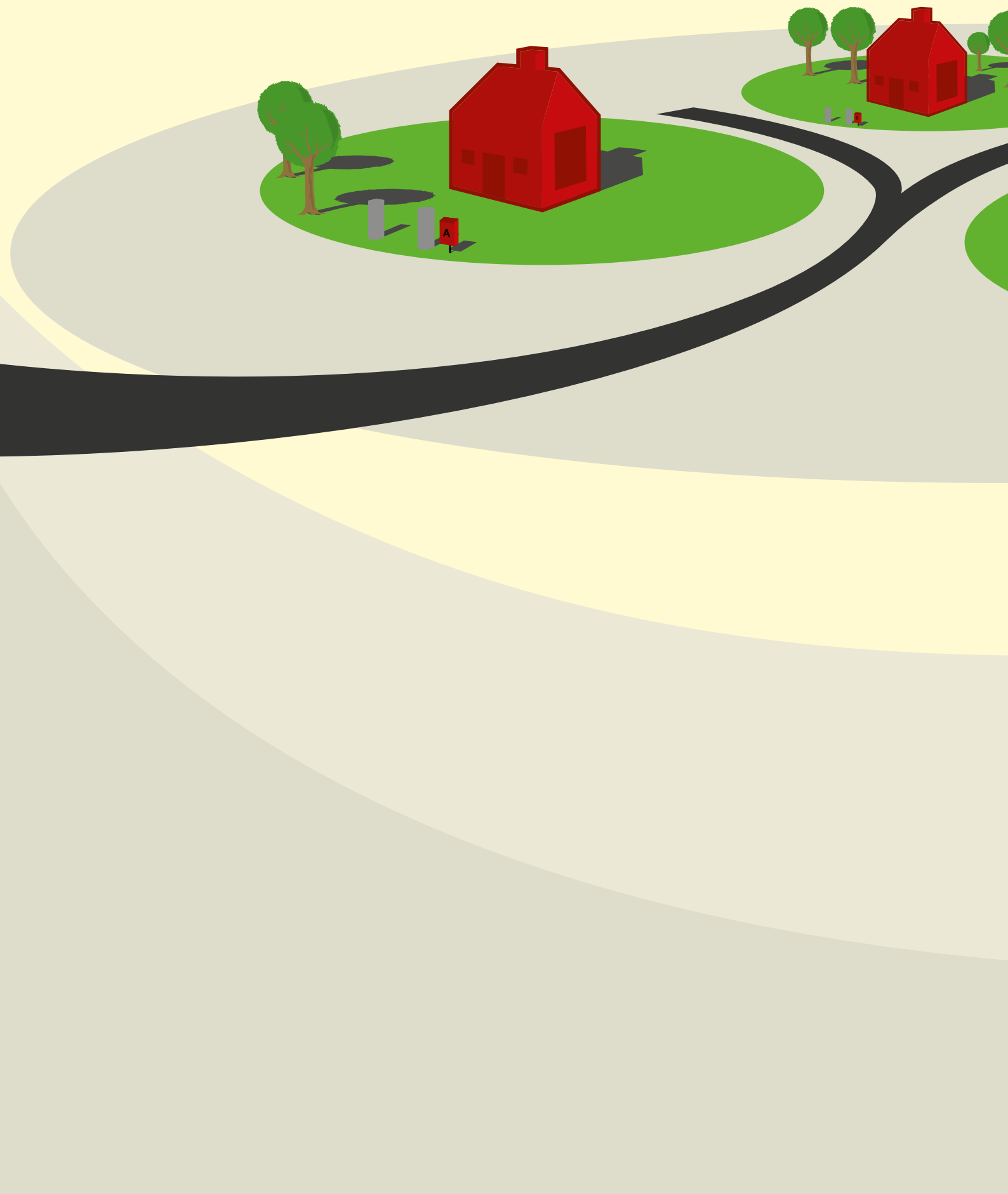


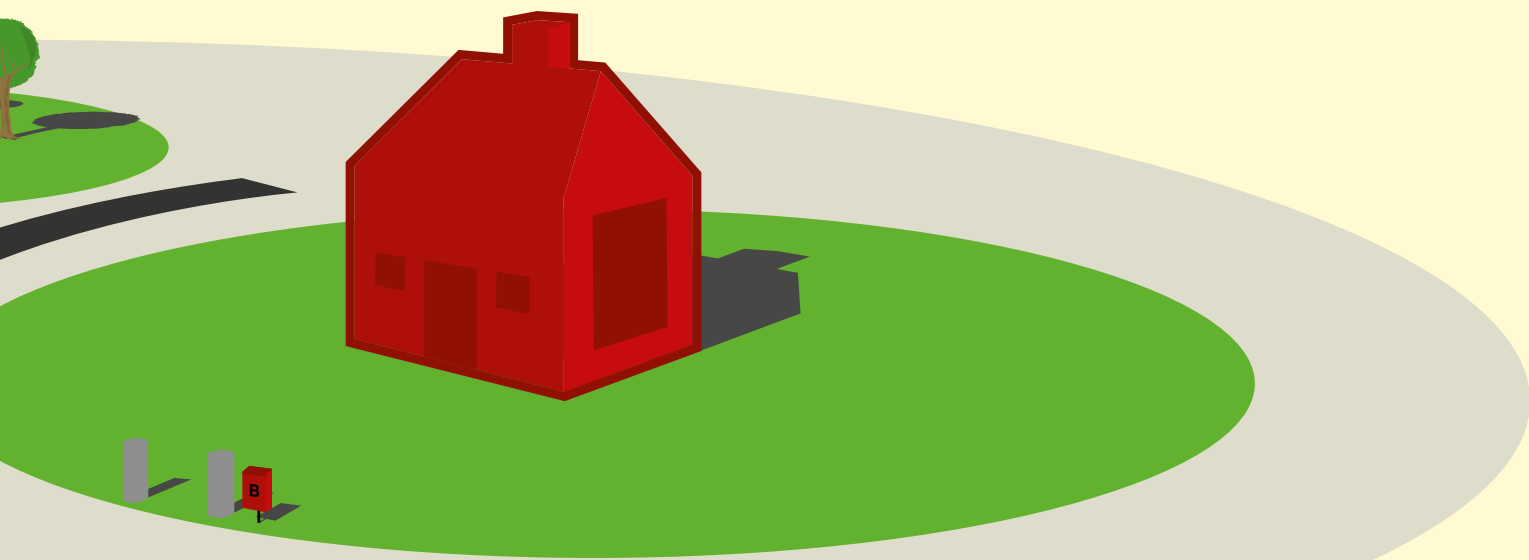
Text: Monica Lagerquist Nilsson

Alla fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning får ett eller flera andelstal. Frågan om andelstal regleras i anläggningslagens (AL) 15 §. Av lagen framgår att andelstal ska sättas både för utförande och drift av anläggningen. Andelstalet för utförande ska sättas utifrån den nytta fastigheten har av anläggningen, medan andelstalet för drift ska avspegla hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen. Ofta bedöms nyttan vara lika stor som användningen och fastigheten får samma andelstal för utförande och drift. I vissa fall är gemensamhetsanläggningen sektionsindeldad och då får fastigheten andelstal i alla de sektioner som fastigheten deltar i.

Principerna för hur andelstalen har bestämts i varje enskilt fall finns i anläggningsbeslutet. Där kan man även se vad varje deltagande fastighet fick för andelstal när gemensamhetsanläggningen bidades. I nyare beslut avseen-

de vägar finns det ofta flera bilagor som beskriver andelstalen – normer för andelstalsberäkningen, inventering av hur fastigheterna används och beräkningen av andelstalen samt själva andelstalslängden som anger andelstalet för varje fastighet. I äldre vägförrättningar är det tyvärr vanligt att endast andelstalslängden är arkiverad och ofta anges andelstalen där i procent. En vanlig metod att bestämma andelstalen för vägar är den så kallade tonkilometermetoden. Då sätts andelstalet utifrån hur mycket fastigheten använder vägen, det vill säga hur många ton man belastar den med per år och hur lång sträcka man åker på vägen. Olika verksamheter (helårsbostad, fritidsbostad, jord- eller skogsbruk, hästgård, skola etc.) alstrar olika mycket trafik och har därmed olika stor tonbelastning på vägen. För många vanliga verksamhetsslag finns det framräknade schablonvärden enligt Lantmäteriets rekommendationer, för andra verksamheter så måste man beräkna den faktiska trafiken i varje enskilt fall.



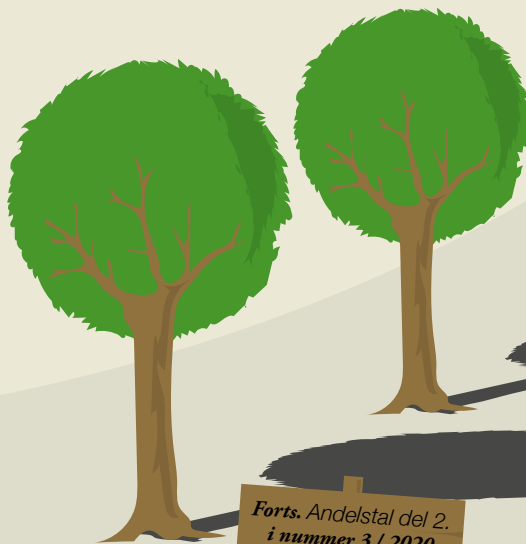


Denna metod är en av flera. Man kan använda sig av "delar" av metoden, till exempel tontal utan att ta hänsyn till sträckan, zonindelning etc. För exempelvis villaområden med många olika vägval samt korta vägar är det vanligt att man helt bortser från väglängden och att alla fastigheter med samma användning får samma andelstal, t.ex. permanentboende får andelstalet 1. Man strävar alltid efter att göra andelstalen enkla att förstå och tillämpa, rimliga, rättvisa och skäliga.

Rubriken till 15 § anläggningslagen är "fördelning av kostnader", dvs. andelstalens uppgift är att fördela de kostnader som uppkommer för utförande och drift av anläggningen. Det är alltså andelstalen om är den enda fördelningsgrunden för de avgifter som föreningarna ska uttaxera, oavsett om det är administrativa avgifter, snöröjning eller lagning av potthål. I vissa fall har en

förening dock rätt att ta ut avgifter för utnyttjande, till exempel el och vatten, men det ska då framgå tydligt av anläggningsbeslutet. Förutom vid uttaxering är andelstalen viktiga vid omröstning på stämman. Det är andelstalet som är fastighetens röstetal när omröstning sker enligt andelstalsmetoden. Dessa två grundläggande principer gör det extra viktigt att föreningen håller sina andelstal uppdaterade och aktuella.

15 §



Slut på Andelstal del 1. Andra delen kommer i Bulletinen 3/2020 samt på REVs hemsida under sommaren.

Ni hittar mer information om andelstal under Frågor & Svar under Medlemssidor på förbundets hemsida samt på Lantmäteriets hemsida, under avdelning Fastigheter/ Samfälligheter.

Text: Monica Lagerquist Nilsson

Ändring av

Andelstal

Med tiden uppkommer behov av att ändra andelstal eftersom användningen av fastigheterna förändras. Exempelvis övergår fritidsboende till permanentboende, obebyggda tomter bebyggs och helt nya verksamheter uppkommer medan andra verksamheter försvinner. Det är alltid bra att komma överens om nytt andelstal, men eftersom en fastighets andelstal är en följd av ett myndighetsbeslut krävs vissa formalia för att en ändring av andelstalen ska bli formellt gällande. Först och främst så måste de i anläggningsbeslutet fastslagna principerna för andelstalen följas.

Andelstalen kan formellt ändras på fyra olika sätt. I vissa fall har föreningarna själva fått möjlighet att ändra andelstalen (24 a § AL). Alla föreningar kan ändra andelstalen genom överenskommelse med berörda fastighetsägare (43 § AL). Den möjligheten kan också användas om en fastighet ska inträda eller utträda ur gemensamhetsanläggningen. Går det inte att komma överens så måste man tyvärr ha en ny förrättning/omprövning (35 § AL). En sådan kan begränsas till den enskilda fastigheten och behöver inte bli så omfattande. Slutligen kan andelstalen ändras som en följd av ändringar i fastighetsindelningen (41, 42 samt 42a §§ AL).

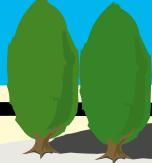
Här beskrivs de olika alternativen i punktform.

24a §

Ändring enligt 24a § anläggningslagen

- Befogenheten ges i anläggningsbeslut (finns endast i anläggningsbeslut från 1998).
- Principerna för hur och vid vilka situationer föreningen får ändra andelstalen framgår av beslutet.
- Styrelsen beslutar om ändring, underrättar fastighetsägare samt gör ändringsanmälan till Lantmäteriet. När registrering skett gäller de nya andelstalen.
- Styrelsens beslut går inte att överklaga. Fastighetsägaren kan dock väcka talan mot föreningen enligt 46 § lagen om förvaltning av samfälligheter, det vill säga klaga på uttaxeringen i samband med att debiteringslängden framlagts på stämman.
- I detta fall blir det inte aktuellt med inträdes-/utträdesersättning.





43 §

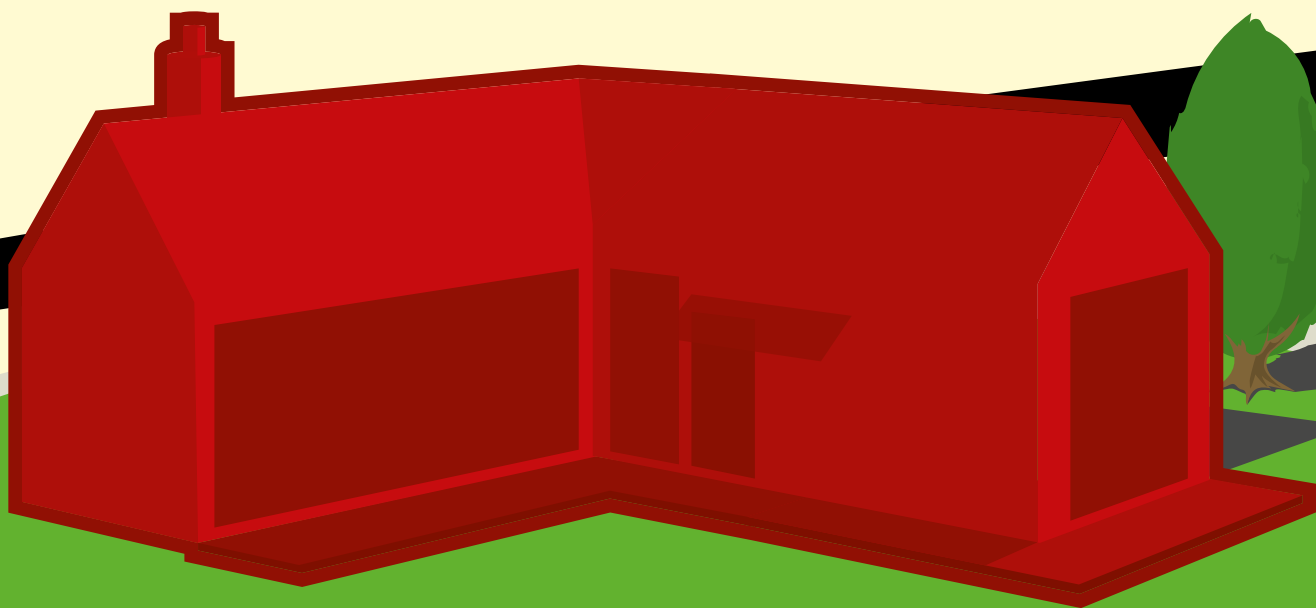
Överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen

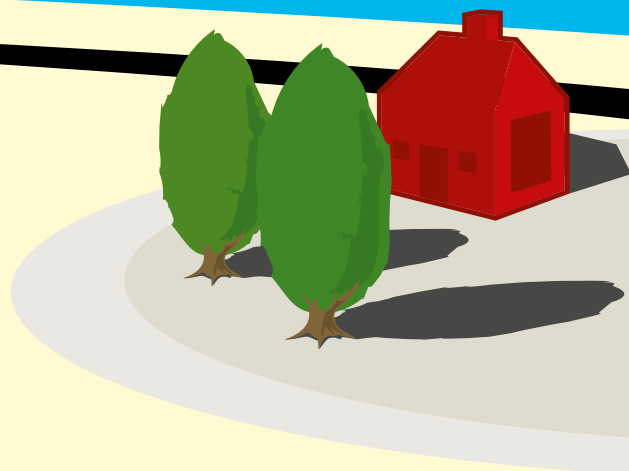
- Bygger på en överenskommelse mellan styrelsen och berörd fastighetsägare.
- Gäller både befintliga delägare och nya som vill ansluta eller utträda.
- Ska prövas och godkännas av Lantmäteriet.
- Nya andelstalet ska följa de principer för andelstal som framgår av anläggningsbeslutet.
- Aktualiserar frågan om inträdes-/utträdesersättning.

Ändring av fastighetsindelningen

Genom olika fastighetsbildningsåtgärder kan även andelen i gemensamhetsanläggningen påverkas. Fastigheter kan slås ihop och delas på olika sätt. I dessa fall beslutar lantmäterimyndighet om de ”nya” andelstalen inom ramen för den pågående förrättningen.

- Sammanläggning – andelstalen övergår till den nya fastigheten (41 § AL). Föreningen är inte sakägare.
- Delning av fastighet, överföring av del av fastighet – andelstalen fördelas mellan fastigheterna (42 § AL). Föreningen är inte sakägare.
- Anslutning av nybildad eller ombildad fastighet (42a § AL). Föreningen är sakägare. Frågan om inträdesersättning aktualiseras.





35 §

Omrövning enligt 35 § anläggningslagen

- Används om det inte går att komma överens med enskild fastighetsägare eller om andelstalen samt principerna för dessa är inaktuella.
- Förrättningskostnaderna fördelas efter vad som är skäligt (den nytta man har).
- Krävs stämmobeslut för att föreningen ska kunna ansöka om omrövning.
- Det är inte säkert att föreningen företräder medlemmarna.
- Aktualiserar frågan om inträdes-/utträdesersättning.

Styrelsen måste hålla reda på alla förändringar som skett för att ha en aktuell debiteringslängd. Alla händelser finns registrerade ”på gemensamhetsanläggningen” i Lantmäteriets fastighetsregister. Som delägare kan du komma åt informationen via Lantmäteriets e-tjänst ”min fastighet” eller genom att mejla/ringa Lantmäteriets kundtjänst.



Inträdes-/utträdesersättning

Vid vissa beslut om ändrade andelstal så aktualiseras frågan om inträdes- respektive utträdesersättning. Det vill säga den fastighet som får ett ändrat andelstal ska betala respektive få ersättning i proportion till det värde man får del av respektive förlorar i och med att andelstalet ändras. Det kan alltså bli så att den som minskar sitt andelstal ska ha ersättning från övriga medlemmar/föreningen. De här reglerna är tvingande, det vill säga det går inte att avtala bort ersättningen.

- 37 § • Fastighet som inträder i eller får ökat andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning ska betala ersättning för den andelen av överskottet som tillförs fastigheten (37 § AL).
- 38 § • Fastighet som utträder eller får minskat andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning ska få ersättning för den andelen av överskottet som förloras fastigheten. Om underskott föreligger ska fastighetsägaren utge ersättning för sin andel (38 § AL).

Överskott/underskott = anläggningens värde + föreningens tillgångar – föreningens förbindelser.

Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnader för utförande samt anläggningens ålder och fortsatta användbarhet (39 § AL).

Dessa regler har alltid funnits i anläggningslagen, men tillämpningen av dem har stramats upp de senaste tre till fyra åren. Om ändring av andelstal eller inträde/utträde sker inom ramen för en lantmäteriförrättning så är det lantmätaren som värderar anläggningen och beslutar om vilken ersättning som ska betalas. Dock så ska den andel som avser föreningens tillgångar minus skulder beräknas den dag som beslutet vinner laga kraft, varför den delen inte kan bestämmas vid beslutstillfället. Föreningen får därför en formel för beräkning av den beslutade ersättningen och måste bevaka om och när förrättningen vinner laga kraft. Först därefter kan föreningen ta ut avgiften (vid inträde/höjt andelstal) respektive betala ut avgiften (vid utträde/sänkt andelstal). Om ändringen sker inom ramen för en överenskommelse enligt 43 § AL så måste föreningen själv beräkna anläggningens värde och komma överens om en skälig ersättning med fastighetsägaren.

