

Styrelsens förslag till svar på motion om ändrat andelstal

Bakgrund

Marie och Robert Lindell har inkommit med en motion till Vägföreningens årsstämma 2026, motionen ska läsas upp i sin helhet.

Fastigheten har åsatts 4238 andelar enligt förrättningsbeslutet, fördelat på 2 x 2100 andelar för utfart från bostadsfastighet samt 38 andelar för jordbrukstransporter. Motionärerna yrkar (så som styrelsen tolkat motionen) att andelstalet ska justeras till att avse en (1) bostadsfastighet, dvs 2100 + 38, totalt 2138 andelar.

Som skäl för att justera andelstalet anför de att:

- under 1990-talet var gården uppdelad i två separata fastigheter, vilket troligen låg till grund för att ett högre andelstal tilldelades
- sedan slutet av 1990-talet har dessa två delar dock slagits samman till en och samma fastighet, Östra Rönnäs 26:7
- gården utgör därmed idag en sammanhängande fastighet med endast en gemensam utfart till vägnätet
- det nuvarande andelstalet återspeglar därför inte den faktiska användningen av vägen eller den nuvarande fastighetsstrukturen, vilket medför en orättvis kostnadsfördelning jämfört med liknande fastigheter i området

Överväganden

Styrelsen ser att årsstämman behöver fatta två delbeslut för att besvara motionen.

1. Medger stämman att andelstalet ändras på sätt som motionärerna yrkat?
2. Om stämman fattar ett sådant beslut, ska kostnaderna för att ändra andelstalet fördelas jämnt mellan delägarna genom att Vägföreningen står för dessa, eller finns skäl att fördela på annat sätt?

Andelstalen för samfälligheten fastställdes vid förrättningen och har vunnit laga kraft. Andelstalen bygger på en schablonmetod (tonkilometer) och inte i första hand på detaljerade beräkningar för just en särskild fastighet.

Det är styrelsens uppfattning att föreningen bör se restriktivt på att ändra andelstal, då det medför kostnader och merarbete. Med detta sagt, det här med vägsamfällighet är nytt för både styrelse och de flesta medlemmarna och vi lär oss varefter. Det är naturligt att medlemmar kan uppleva att det blivit orättvisa andelstal först när man sett i praktiken hur det slår.

Juridik (43a Anläggningslagen)

Tidigare var det både höga krav och stora kostnader om en samfällighet önskade ändra andelstal för en ingående fastighet. Det krävdes en grundlig utredning som sedan skulle ges in till Lantmäteriet för en förnyad förrättning.

Anläggningslagen (nedan kallad AL) har under senare år kompletterats med en paragraf 43a, som möjliggör ett enklare och mindre kostsamt förfarande.

Enligt den nya paragrafen kan föreningen besluta om mindre ändringar och praktiska justeringar av en befintlig gemensamhetsanläggning utan att en ny förrättning behöver genomföras.

Det gör det smidigare och billigare att uppdatera eller anpassa en gemensamhetsanläggning till nya behov. Efter beslut på föreningsstämma kan föreningen överlämna beslutet till Lantmäteriet, som då i princip bara behöver granska huruvida beslutet strider mot AL.

Här beskrivs i punktform (*källa: Vägfas AB*) hur ett stämmobeslut om ändrat andelstal enligt § 43a AL kan hanteras:

- Utredningsansvaret ligger på föreningen.
- Endast befintliga medlemsfastigheters andelstal kan ändras.
- Om enstaka fastigheters andelstal ändras ska de utgå från de principer för andelstal som framgår av gällande anläggningsbeslut.
- Andelstalen ska utgå från vilken nytta respektive användning fastigheten har av anläggningen.
- Det ska ha framgått av kallelsen till stämman att ändring av andelstal ska behandlas
- Beslutet kräver 2/3 majoritet av de på stämman avgiva rösterna. Omröstning enligt andelstalsmetoden ska ske om någon medlem begär det.
- Stämmobeslutet kan klandras till Mark- och miljödomstolen.
- Stämmobeslutet ska godkännas och registreras av Lantmäteriet.
- Lantmäteriets beslut om godkännande av fastigheters ändrade andelstal enligt stämmobeslut kan överklagas.
- När Lantmäteriet godkänt och registrerat fastigheters ändrade andelstal enligt stämmobeslut i fastighetsregistret gäller de nya andelstalen och kan användas i debiteringslängden.
- Kostnaden för Lantmäteriets godkännande fördelas på ägarna av de fastigheter som deltar i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att godkänna motionen genom att ändra andelstalet till 2138.

När det gäller den första frågan är det styrelsens uppfattning att det i och för sig inte kan sägas att fastigheten Östra Rönnäs 26:7 åsatts ett för högt andelstal vid förrättningen. Lantmäteriet räknar utifrån en schablonmetod, ton-kilometermetoden, där ett hushåll anses belasta vägarna med 2100 ton per år. Fastigheten har mer än en permanentbostad, varför nuvarande andelstal utgående från två bostäder kan motiveras.

Samtidigt har vägföreningen att behandla alla medlemmar likartat. Flera fastigheter i föreningen har fler än en bostad lämplig för permanentboende: undantags- eller bagarstugor m.m. med varierande boendestandard utan att de åsatts mer än 2100 andelar för detta. Även när bostad hyrs ut.

Rättviseskäl talar därför, enligt styrelsens uppfattning, tydligt för att motionen bör godkännas så att Östra Rönnäs 26:7 får ett nytt andelstal om 2138.

Den andra frågan gäller vem som ska stå för kostnaderna hos Lantmäteriet för att ändra andelstalet. Vid ett av de förberedande sammanträdena inför bildandet av vår gemensamhetsanläggning uppgav lantmätarna att taxan var 3250 kr, se sidan 5 i aktbilaga PR2 till anläggningsbeslutet 2029-2020/23.

Det anges i lagen att kostnaderna för att ändra andelstalet ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. Styrelsen anser att det kan vara rimligt att föreningen tar denna kostnad, vilket innebär en fördelning mellan fastigheterna utifrån andelstal.

// Styrelsen