

Styrelsens förslag om att ändra andelstal för vissa fastigheter samt ändring av principerna för hur andelstal för bostad ska sättas.

Förslaget innebär i korthet att en fastighets andelstal inte längre ska vara beroende på om bostaden nyttjas för fritid- eller permanentboende.

Ny möjlighet att ändra andelstal

En ny lag, 43 a § anläggningslagen (AL), trädde i kraft den 1 juli 2022 som innebär att en samfällighetsförening kan ta beslut om att ändra en eller flera fastigheters andelstal i gemensamhetsanläggning på stämma. Stämmobeslutet måste tas med kvalificerad (2/3) majoritet samt skickas in till Lantmäteriet för godkännande och registrering innan de ändrade andelstalen får tillämpas för exempelvis utdebitering. För att Lantmäteriet ska godkänna beslutet krävs att de inte strider mot anläggningslagen.

Bakgrund till nuvarande andelstal i ga:28

Gällande normer/principer för vilket andelstal olika typer av fastigheter ska beslutades av Lantmäteriet vid anläggningsförrättning rörande omprövning av Vemdalens Kyrkby ga:28 år 2000, förrättningsakt 2361-01/4. Nedan följer utdrag från anläggningsförrättningen, beslut om andelstal i aktbilaga BE2, där de normer för andelstal som gäller än idag för Vemdalens Kyrkby ga:28 framgår.

Beslut om andelstal

Som grund för beräkning av de skilda fastigheternas andelstal har följande normer tillämpats:

Fritidsfastighet med en lägenhet	1
Fritidsfastighet med flera av varandra oberoende hus eller lägenheter	1 + 0,5 per tillkommande lgh/hus
Permanentboende	2
Obebyggd tomt	0,2
Lägenhetshotell/personalbostäder	0,2/rum
Bostadsrättsförening/andelshyreshus	0,5/lägenhet
Husvagnsparkering Vargen	0,25/vagn
Hotellfastigheten Vemdalens Kyrkby 57:10	10
Vemdalens Lift AB, Vemdalens Kyrkby 56:22, 39:42	5 + 5
Vargen, huvudbyggnad och lift, Vemdalens Kyrkby 87:1	10
Ställverk	0,5
Vattenverk	1,0
Telebyggnad	0,5

I samma förrättning år 2000 gavs även föreningens styrelse rätt att ändra andelstal enligt 24 a § AL enligt nedanstående utdrag från anläggningsbeslutet, aktbilaga BE1.

3.2 Vägföreningens styrelse får besluta om att ändra andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändrats stadigvarande. Ändringen skall ske enligt de principer som framgår av aktbilaga BE 2. Beslutet får tillämpas först sedan styrelsen underrättat berörd fastighetsägare, anmält beslutet till Lantmäterimyndigheten för införing i fastighetsregistret och att sådan införing skett.

Vemdalskalets VF styrelse under åren tagit beslut om att ändra fastigheters andelstal när användningssätten har förändrats och skickat in dessa för registrering i enlighet med gällande förrättningsbeslut.

Bakgrund till styrelsens förslag

Vemdalskskalets VF förvaltar Vemdalens Kyrkby ga:28 som enbart består av vägar och parkeringar och andelstalen ska spegla fastigheternas nytta och användning av anläggningen. I vårt område används fritidshusen generellt sett intensivt under vintern och det är då föreningen har de största driftskostnaderna. Styrelsen anser därför att det är skäligt att fritids- och permanentboende bör likställas vid beräkning av andelstal. Att inte göra skillnad på permanent- och fritidsboende förenklar även styrelsens arbete, innebär färre anmälda förändringar till Lantmäteriet och medför därmed lägre administrationskostnader i längden.

Som information finns en hel del andra fjällturistiska områden som har samma andelstal för fritids- och permanentboende, däribland Tegefjäll, Björnen och Sadeln i Åre.

Ersättningsbedömning för ändrat andelstal

De fastigheter som enligt styrelsens förslag föreslås att få sänkt andelstal har alla tidigare åsatts ett högre andelstal efter registrering av styrelsebeslut enligt 24 a § AL mandat. Fastighetsägarna har därför inte erlagt någon ersättning enligt 37-39 §§ AL med anledning av den ökade ägarandelen i ga:28 de då erhöll. Det får därför anses rimligt och skäligt att ingen ersättning ska utgå till fastighetsägarna till följd av att andelstalet minskar i motsvarande omfattning.

Avgift för godkännande och registrering

Lantmäteriets kostnader för ett ärende om godkännande av stämmobeslut enligt 43 a § ska enligt lagen fördelas av Lantmäteriet mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. Styrelsen förslår att föreningen ska vara mottagare av fakturan i medlemmarnas ställe. Det gäller även om Lantmäteriet beslutar om annan kostnadsfördelning.

Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar om följande:

- Att normen för andelstalen för bostad i ga:28 ändras enligt nedan

Bostadsfastighet med en lägenhet	1
Bostadsfastighet med flera av varandra oberoende hus eller lägenheter	1 + 0,5 per tillkommande lgh/hus
Permanentboende	2 Utgår

- Att nedanstående fastigheter ska ändra sina andelstal enligt följande:

Vemdalens Kyrkby

55:157	2,0	till	1,0
56:46	2,0	till	1,0
33:117	2,0	till	1,0
39:21	2,0	till	1,0
33:21	2,0	till	1,0
83:37	2,0	till	1,0
88:27	2,0	till	1,0
55:51	2,0	till	1,0
54:12	2,0	till	1,0
53:32	2,0	till	1,0
88:9	2,0	till	1,0

- Att ingen ersättning enligt 37-39 §§ AL ska utgå till följd av de ändrade andelstalen.
 - Att vägföreningen ska vara mottagare av fakturan i medlemmarnas ställe. Det gäller även om Lantmäteriet beslutar om annan kostnadsfördelning.
-