

Bilaga till ärendepunkt 10 i dagordningen vid ordinarie föreningsstämma 2026-04-05 för Tege samfällighetsförening.

Ändrade andelstal i Åre-Berge ga:19 och ga:20

Styrelsens förslag innebär i korthet att den fördelning av kostnader som föreningen har tillämpat under lång tid även blir formellt gällande och registrerade hos Lantmäteriet. Föreningens kostnader för underhåll och drift samt kommunala avgifter kommer därför även fortsättningsvis att fördelas på fastigheterna efter antal lägenheter/bostäder.

Bakgrund till styrelsens förslag

Alla fastigheter som tillhör medlemmar i Tege samfällighetsförening är nu bebyggda och styrelsens mening är att det nu är rätt tidpunkt att samlat ändra de formella andelstalen hos Lantmäteriet så att det föreligger överensstämmelse mellan Lantmäteriets registrerade andelstal och de andelstal som samfällighetsföreningen tillämpat vid uttaxeringen av samfällighetsavgifter.

Genom ny lagstiftning, 43a anläggningslagen (AL), som trädde i kraft den 1 juli 2022 kan en samfällighetsförening ta beslut på en föreningsstämma om att ändra en eller flera fastigheters andelstal i gemensamhetsanläggning. Stämmobeslutet måste tas med kvalificerad (2/3) majoritet och skickas in till Lantmäteriet för godkännande. För att Lantmäteriet ska godkänna beslutet krävs att beslutet inte strider mot anläggningslagen. En ändring av andelstal genom stämmobeslut har den fördelen att Lantmäteriets avgift för ändringen blir betydligt lägre än avgiften för en ändring genom t.ex. omprövning av anläggningsbeslut. Skälet till att det blir en lägre Lantmäterikostnad för samfällighetsföreningen är att utredningsansvaret och framtagandet av underlag ligger på föreningen.

Förslag om att ändra andelstal

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om att formellt ändra delägande fastigheters andelstal i Åre-Berge ga:19 och ga:20 enligt bilagda andelstalsförslag. Föreslagna ändringar överensstämmer med de andelstal som föreningen i praktiken använt för att fördela kostnader vid uttaxering under åren.

Bakgrund till nuvarande andelstal i ga:19 och ga:20

Tege samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningarna Åre-Berge g:a 19 (vägar) och Åre-Berge ga:20 (va mm) enligt anläggningsförrättning 2007-01-16 (akt 2321-06/113).

Vid anläggningsbeslutet för ga:19 åsattes andelstalet 1 för utförande för varje fastighet. Andelstalet för drift var 1 för Bräcke 1:20, som vid tidpunkten var den enda bebyggda fastigheten) och 0,1 för övriga då obebyggda fastigheter. Det innebär att en fastighet kan ha två olika andelstal i ga:19, en för utförande och en för drift.

Av anläggningsbeslutet för ga:20 framgår att andelstalet ska vara 1 för både utförande och drift för var och en samt att inga driftskostnader skulle debiteras obebyggda fastigheter.

Andelstal i gemensamhetsanläggning används som grund för att fördela föreningens kostnader på deltagande fastigheter. Andelstalet för **utförande** utgår från fastigheternas nytta av anläggningen och utgör den ägarandel fastigheterna har i den fysiska anläggningen samt används för att fördela kostnader för utförande/nyanläggande av anläggningen. Andelstalet för **drift** utgår från fastigheternas användning av anläggningen och används för att fördela kostnader för löpande drift och underhåll av anläggningen.

Indelning i sektioner Åre-Berge ga:20

Åre-Berge ga:20 har enligt anläggningsbeslutet en sektion för både utförande och drift. Föreningen har fortfarande lån från när anläggningen utfördes som bör fördelas efter andelstal för utförande, 1 andel/fastighet. De löpande drifts- och underhållskostnader för ga:20 är dock beroende på antalet bostäder som finns på fastigheten då bland annat kommunala VA-avgifter ska fördelas. Det är då lämpligt att dela upp hur kostnaderna fördelas för utförande respektive drift i anläggningen.

Principer/normer för andelstal för drift

Nuvarande anläggningsbeslut gör enbart skillnad på om fastigheten är bebyggd eller inte. Då fastigheternas användning av gemensamhetsanläggningen beror på hur många bostäder/lägenheter som finns på fastigheten är det skäligt att andelstalet för drift även ska vara beroende på antalet bostäder.

Gällande anläggningsbeslut gör ingen skillnad på permanentboende och fritidsboende. Styrelsen anser att det är skäligt att den principen kvarstår, vilket även är vanligt i motsvarande områden i Åredalen. Att inte göra skillnad på permanent- och fritidsboende förenklar även styrelsens arbete, innebär färre anmälda förändringar till Lantmäteriet och därmed även lägre administrationskostnader i längden.

Andelstalet ska således motsvara antalet lägenheter i en bostadsfastighet eller i flerbostadshus. För att räknas som lägenhet ska det finnas vatten och el indraget och den ska kunna nyttjas som fristående bostadsenhet med kök och badrum. Det får till följd att ett Attefallshus eller en Friggebod kan åsättas andelstal.

Ägarlägenheter på adresserna Mellanalpen 34 och Enbäret 11, belägna på Åre-Berge s:15 och s:19

Genom avstyckning från stamfastigheten Åre-Berge 2:159 bildades enligt förrättningsbeslut 2011-04-19 (akt 2321-11/19) fem ägarlägenheter med fastighetsbeteckningarna Åre-Berge 2:211–215. Vid förrättningen fördelades tidigare andelstal så att varje ägarlägenhet erhöll andelstalet 0,2 i utförande och 0,2 i drift i ga:19 och 0,2 i ga:20.

Genom avstyckning från stamfastigheten Åre-Berge 2:205 bildas enligt förrättningsbeslut 2015-08-04 (akt 2321-15/42) fyra ägarlägenheter med fastighetsbeteckningarna Åre-Berge 2:205 och Åre-Berge 2:228–230. Vid förrättningen anslöts här varje ägarlägenhet med andelstalet 1 i utförande och 1 i drift i ga:19 och andelstal 1 i ga:20.

Ägarlägenheterna har behandlats olika vid dessa förrättningar, styrelsen föreslår att de sammantaget behandlas lika som om de vore vanliga lägenheter på en bostadsfastighet med den skillnaden att andelstalet för utförande delas upp efter vilken ägarandel de har i samfällda tomtmarken.

Ersättningsbedömning för ändring av andelstal

Vid en ändring av andelstal ska frågan om ersättning prövas enligt bestämmelserna i 37–39 §§ AL. Ersättningsbestämmelserna är tvingande vilket innebär att Lantmäteriet alltid måste bedöma och pröva ersättningsfrågan.

Styrelsens bedömning är att någon ersättning inte ska utgå. Föreslagen ändring av andelstal genomförs för att legalisera de andelstal som föreningen i praktiken använt för uttaxering sedan föreningen bildades. Berörda fastigheter har varit med och betalat för kostnaderna utifrån en av föreningen justerad fördelning som nu även blir rättsligt gällande. Det är därför skäligt att ingen ersättning ska betalas.

Avgift för godkännande och registrering

Lantmäteriets kostnader för ett ärende om godkännande av stämmobeslut enligt 43 a § AL ska enligt

lagen fördelas av Lantmäteriet mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. Styrelsen föreslår att föreningen ska vara mottagare av fakturan i medlemmarnas ställe. Det gäller även om Lantmäteriet beslutar om annan kostnadsfördelning.

Styrelsens förslag till stämman

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att fastigheterna som deltar i Åre-Berge ga:19 och ga:20 ändrar sina andelstal enligt bilagorna Andelstal i ga:19 och Andelstal i ga:20,

att Åre-Berge ga:20 ska delas upp i två sektioner samt att ändrade normer/principer för andelstalen ska gälla enligt bilagorna Andelstal i ga:19 och Andelstal i ga:20,

att ingen ersättning enligt 37–39 §§ AL ska utgå till följd av de ändrade andelstalen och

att föreningen ska vara mottagare av fakturan i medlemmarnas ställe. Det gäller även om Lantmäteriet beslutar om annan kostnadsfördelning.

Styrelsen Tege samfällighetsförening