

ÄNDRING AV ANDELSTAL

Det finns i huvudsak fyra sätt att gå tillväga på för att ändra ett andelstal - vilket alternativ som är tillämpligt beror på rådande situation:

- Samfällighetsföreningens styrelse ändrar själv andelstal
- Överenskommelse om ändring av andelstal
- Andelstal ändras genom ny anläggningsförrättning
- Ändring av andelstal på grund av ändring i fastighetsindelningen

1. Samfällighetsföreningens styrelse ändrar själv andelstal

Genom lagändring 1 januari 1998 (ny 24 a § i anläggningslagen) har tillkommit ytterligare ett sätt att ändra en fastighets andelstal när fastighetens användningssätt ändras stadigvarande. Bestämmelsen är tillämplig *endast* i de fall Lantmäterimyndigheten i förrättningsbeslut gett samfällighetsföreningen befogenhet att besluta om en sådan ändring samt föreskrivit hur ett andelstal får ändras. Beslut med sådant innehåll finns inte i förrättningar som avslutats före 1 januari 1998, men är vanliga efter den tidpunkten. Det bör observeras att denna ändringsmöjlighet inte avser en fastighets inträde i eller utträde ur en gemensamhetsanläggning.

En ändring enligt 24 a § anläggningslagen skall normalt avse andelstal för drift. Om andelstalsserien för utförande är densamma som för drift, torde även ett utförandeandelstal kunna ändras med stöd av detta lagrum så att följsamheten inte rubbas.

Exempel på ändringar av stadigvarande natur är övergång från permanent- till fritidsboende och vice versa, från handels- eller småindustriverksamhet till boende och från mjölkproduktion till enbart spannmåls- eller vallproduktion. Med ändring av stadigvarande natur avses också att en fastighet ändras från obebyggd till bebyggd och motsatsen.

En förutsättning för att styrelsen skall ha praktisk möjlighet att ändra ett andelstal är att Lantmäterimyndigheten föreskrivit hur ändringen skall göras. Styrelsens befogenheter inskränker sig i praktiken till ett konstaterande av att ändrade förhållanden inträtt och att Lantmäterimyndighetens föreskrift därmed skall tillämpas.

Om styrelsen, trots Lantmäterimyndighetens föreskrifter, inte anser sig kunna ändra ett andelstal, är den inte tvingad till detta. Styrelsen är i sådant fall hänvisad till något annat förfarande, t ex att ansöka om en ny förrättning.

Innan styrelsen tar upp ärendet för beslut, bör den om möjligt kontakta fastighetens ägare för bekräftelse av att användningssättet ändrats stadigvarande och för information om det blivande beslutets innebörd. Så snart beslut fattats, åligger det styrelsen att underrätta den berörda fastighetsägaren om detta. För det fall det inte är uppenbart att fastighetsägaren godtar ändringen, kan det vara lämpligt att ordna bevisning om att underrättelse skett genom kvittens eller mottagningsbevis. Har fastigheten flera ägare, skall samtliga underrättas.

Det åligger vidare styrelsen att snarast möjligt anmäla sitt beslut för införande i fastighetsregistret. För att registrering skall kunna ske, skall anmälan innehålla uppgift om gemensamhetsanläggningens respektive fastighetens registerbeteckning och nytt andelstal. Vidare bör av anmälan framgå fastighetens nya användningssätt samt när och hur fastighetsägaren underrättats om styrelsens beslut. Styrkt kopia av eller utdrag ur styrelsens protokoll bör bifogas.

Styrelsens ändringsbeslut får tillämpas först sedan Lantmäterimyndigheten registrerat det. Detta innebär att ett nytt andelstal får tillämpas i en debiteringslängd bara om registrering skett av andelstalet innan längden läggs fram på stämma.

På stämma skall frågor av ekonomisk betydelse avgöras genom omröstning efter andelstal om någon begär det. Så snart ett ändringsbeslut registrerats, skall det tillämpas vid en sådan omröstning.

Styrelsebeslut får inte överklagas, således inte heller beslut om ändring av andelstal. Om den berörda fastighetsägaren eller någon annan medlem i samfällighetsföreningen är missnöjd med styrelsens beslut, kan han i stället väcka talan mot föreningen hos fastighetsdomstolen enligt bestämmelserna i 46 § lagen om förvaltning av samfälligheter. Detta skall ske inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden lades fram på föreningsstämma.

Exempel på formulering av styrelsens beslut:

Styrelsen har vid kontakt med ägarna av Skoby 12:1, Anders och Lisa Andersson, konstaterat att de inte längre bor permanent på fastigheten, utan använder den som fritidsbostad. Enligt punkt 3.2 i anläggningsbeslut 1998-04-05 får styrelsen ändra andelstalet på det sätt som anges i förrättningsakten, aktbilaga BE. Av denna framgår att ändring skall ske till andelstalet 0,3, som enligt anläggningsbeslutet skall gälla för fritidsbostadsfastigheter.

Beslut: Andelstalet för utförande och drift för Skoby 12:1 sänks från 1,0 till 0,3.

Exempel på formulering av underrättelse till berörd fastighetsägare:

Anders och Lisa Andersson
Åstigen 1
820 01 A-stad

Beslut om ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningen Skoby ga:1 i X-stads kommun

Användningen av Er fastighet Skoby 12:1 har ändrats från permanent- till fritidsboende. Ni underrättas härmed om att styrelsen med anledning av detta har beslutat att fastighetens andelstal för utförande och drift i gemensamhetsanläggningen skall sänkas från 1,0 till 0,3. Det nya andelstalet skall tillämpas när beslutet har införts i fastighetsregistret.

Skoby den 9 augusti 2000

Skoby samfällighetsförening

Harald Hson

Sekreterare

Exempel på formulering av anmälan till Lantmäterimyndigheten:

Lantmäterimyndigheten Östmanlands län,
Box 123
800 01 B-stad

Ändring av andelstal i Skoby ga:1, X-stads kommun

För införande i fastighetsregistret får vi härmed anmäla styrelsens beslut den 9 augusti 1998 (bifogas i styrkt kopia). Ägarna har underrättats genom brev samma dag.

Skoby den 11 augusti 2000

Skoby samfällighetsförening

Harald Hson

Sekreterare

När fastighetens nya andelstal har förts in i fastighetsregistret bekräftar Lantmäterimyndigheten detta. Registreringen sker f n utan avgift. Bekräftelse sker genom att en kopia av den insända avskriften av beslutsprotokollet försedd med ett bevis om registrering (stämpel) sänds till samfällighetsföreningen.

2. Överenskommelse om ändring av andelstal

Ovan angivet förfaringssätt är inte tillämpligt om anläggningsbeslutet inte innehåller en föreskrift om befogenhet för styrelsen att själv ändra andelstal. Förfarandet är inte heller tillämpligt om det är fråga om att en fastighet skall inträda i eller utträda ur gemensamhetsanläggningen. Ett vanligt sätt att ändra andelstal eller att genomföra en fastighets inträde i eller utträde ur en gemensamhetsanläggning, är då att samfällighetsföreningens styrelse träffar en överenskommelse om detta med berörd fastighetsägare. För detta ändamål tillhandahåller Lantmäteriet en blankett, "Överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggning". Med blanketten följer anvisningar om hur den skall fyllas i. Några exemplar finns i denna kurspärm.

Det bör observeras att andelstal normalt finns för såväl utförande som drift – båda skall fyllas i på blanketten. Andelstalet för utförande kan sägas avse fastighetens ägande av gemensamhetsanläggningen. Om anläggningen byggts i samband med att förrättning gjorts, har utförande-andelstalet använts för fördelning av byggkostnaderna. När ändring av andelstal övervägs, skall man därför ta ställning till båda dessa andelstal. Det är dock vanligt att de båda andelstalen har samma värde. Då behöver nämnda fråga inte uppstå.

En gemensamhetsanläggning kan vara indelad i sektioner, dvs föreningens vägar kan ha olika andelstalsserier. I sådana fall skall man ange vilken eller vilka sektioner som ändringen avser.

När blanketten ifyllts och undertecknats, skall den sändas in till Lantmäterimyndigheten för godkännande. Överenskommelsen godkänns normalt om den inte står i strid mot anläggningslagen eller vad som i övrigt bestämts vid lantmäteriförrättning eller motsvarande. Efter godkännande sker registrering i fastighetsregistret. Ett nytt andelstal får inte tillämpas innan det registrerats.

Lantmäterimyndighetens prövning och eventuell medverkan vid upprättandet av en överenskommelse är belagd med avgift. Avgiften kan vara fast eller beroende av nedlagd tid.

3. Andelstal ändras genom ny anläggningsförrättning

Kan styrelsen och berörd fastighetsägare inte komma överens om ändring av andelstal eller om in- eller utträde, kan frågan prövas vid förrättning, varvid Lantmäterimyndigheten beslutar om och i så fall hur ändring skall ske. Om förrättningen begränsas till denna fråga, får delägarna företrädas av samfällighetsföreningens styrelse.

För förrättning debiteras enligt Lantmäteritaxan.

4. Ändring av andelstal på grund av ändring i fastighetsindelningen

En fastighets andel i en gemensamhetsanläggning kan behöva ändras, exempelvis om mark tillförts eller frångått fastigheten vid en fastighetsreglering. Har en ny fastighet avstyckats, finns i regel skäl att låta den inträda i anläggningen.

Vanligen beaktar Lantmäterimyndigheten delaktighetsfrågorna vid fastighetsbildning och beslutar därvid om ändring respektive in- och utträde. Är emellertid andelstalslängden helt inaktuell vidtas normalt inte dessa åtgärder.

Lantmäterimyndigheten har för närvarande inte skyldighet att ta kontakt med eller underrätta samfällighetsföreningen när andelstal ändras. Ofta görs detta ändå, men man kan inte utgå ifrån att myndigheten kontaktar föreningen. Om en ändring skett framgår detta dock av de uppgifter som redovisas i fastighetsregistret för aktuell gemensamhetsanläggning.