

Styrelsens förslag 2025 angående andelstalen

Till stämman 2024 lade den dåvarande styrelsen fram förslag om ändring av andelstal. Stämman godkände dock inte förslagen utan ”röstade för att styrelsen ska fortsätta arbeta med frågan” (stämmoprotokollet §6).

Förslaget 2024

Den dåvarande styrelsens förslag innebar bl a att alla obebyggda fastigheter oavsett nuvarande andelstal skulle få andelstalet 1. Dock fanns undantag där det nuvarande andelstalet 1 skulle ändras till 2 (Horn 1:7 och 1:20) och det nuvarande andelstalet 3 behållas (Horn 1:175).

Förslaget innebar bl a att Naturvårdsverket skulle gå ner från dåvarande 11 andelar till 3 och Sveaskog från 10 till 1, alltså en förlust av 17 andelar.

Två jordbruksfastigheter med mangårdsbyggnader, Horn 1:14 och Horn 1:11, skulle få sänkta andelstal från 5 respektive 4 till 3 respektive 2, motsvarande bostadshusen i respektive zon.

Därutöver skulle Horn 1:161 och 1:162, i zonen med 4 andelar, vardera få höjt andelstal från 3 till 4.

Alla fastigheter med gemensamt andelstal, som vid uttaxering och röstning enligt andelstal har sin andel i det gemensamma andelstalet (t ex tre fastigheter med gemensamt andelstal 1 räknas som vardera 0,33), föreslogs vardera få det gemensamma andelstalet. Därvid skulle 19 gemensamma andelar bli 49 enskilda andelar.

Utgångspunkter

Utgångspunkten för fördelning av andelar bestäms av Anläggningslagen: ”För varje fastighet anges andelstal, som bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen.” (Anläggningslagen 15 §)

Den praktiska tillämpningen av denna nyttoprincip har med tiden utvecklats till vad Lantmäteriet kallar ton-kilometer-metoden, som förutom läget vid vägen ger mer andelar till dem som vistas längre tid på året i sin fastighet, alltså mest till fastboende och minst till dem som maximalt utnyttjar fastigheten fem veckor, samt flera klasser däremellan. Vid bildandet av Fornbods samfällighetsförening användes en förenklad metod som i protokollet 1976-07-07 beskrivs:

Andelstalen i väghållningen har för sommarbostadsfastigheter bestämts efter läget vid vägen. Övriga fastigheter och rörelser har bestämts på liknande sätt och därjämte med hänsyn till uppskattad trafik i jämförelse med sommarbostäder.

Resultatet blev fyra zoner där de närmast vägens bägge ändar har andelstalet 1 och mitt på vägen andelstalet 4. Jordbruk och ålfiske fick något högre andelar. Man kan vrida och vända på argumenten kring andelsfördelningen, t ex att det förekommer mycket genomfartstrafik som inte betalar något alls till samfälligheten. Mot detta kan påpekas att Trafikverket och Borgholms kommun lämnar betydande bidrag till föreningen. Man kan vidare hävda att man sällan eller inte alls kör bil på vägen, men mot detta kan invändas att delaktigheten i samfälligheten inte innebär en skyldighet utan en rättighet att nyttja vägen.

Förra årets stämma behandlade en motion som föreslog en fördelning med lika andelstal för alla fastigheter. Motionen fick majoritet, men inte de enligt Anläggningslagen erforderliga 2/3 och motionen avslogs därmed. Idén kan förefalla sympatisk, men med tanke på den i Anläggningslagen fastlagda nyttoprincipen är det osannolikt att Lantmäteriet skulle godkänna ett sådant förslag. Anläggningslagen säger nämligen också: *”Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot denna lag.”* (Anläggningslagen 43a §)

Den mer komplicerade ton-kilometer-metoden kan också ha sin attraktion genom att förefalla mer rättvis. Det skulle dock bli mycket kostsamt att utarbeta ett sådant förslag, ta det genom Lantmäteriet och sedan att hålla det uppdaterat. För att inte tala om den otrevnad och osämja det skulle ställa till om man ska redovisa hur lång tid på året fastigheten används.

I slutänden handlar frågan om andelstalen inte heller om stora pengar. De flesta längs vägen betalar nog mer för sophämtningen än för sina andelar i samfälligheten.

Att ändra andelstal

En samfällighetsförening kan inte på egen hand ändra andelstalen, men sedan 2022 finns möjligheten att föreslå Lantmäteriet ändringar under förutsättning att stämman med 2/3 majoritet röstat för förslaget. Ändringarna vinner laga kraft först sedan de godkänts av Lantmäteriet. För detta tar Lantmäteriet ut en avgift på 6 500 kr plus närmare 2 000 kr per timme för handläggningen. Ju sämre förklaringar som medföljer förslaget, desto dyrare blir handläggningen. Den tidigare styrelsen uppskattade efter samtal med Lantmäteriet 50 000 kr som en väntad kostnad (motsvarande ungefär tre arbetsdagar för en handläggare på Lantmäteriet).

I runda tal innebär det en kostnad av drygt 100 kr per andel om Lantmäteriet lägger ner tre arbetsdagar på att gå igenom förslaget. Med ett väl underbyggt förslag kan man bara hoppas på att handläggningen går snabbare, men det är i vilket fall en inte obetydlig kostnad.

Enligt Anläggningslagen skall de fastigheter som får fler andelar betala motsvarande andelarnas del i föreningens tillgångar – och om föreningen har skuld ska de i stället ersättas. Och omvänt för de som minskar sina andelar. Lantmäteriet ger klara anvisningar om att den förening som lämnar in förslag om ändring av andelstal också måste redovisa hur denna ersättningsfråga ska lösas.

Senast Lantmäteriet gjorde en dokumenterad värdering av samfälligheten (2019) kom den fram till att vägens värde uppgick till 1,7 miljoner kronor efter avdrag för ålder och skick. I den schablon som då användes uppskattades värdet på en belagd väg vara 50-100 kronor per kvadratmeter högre. Det är rimligt att betrakta värdeökningen som lika stor som investeringskostnaden för beläggningen, dvs 3,6 miljoner kronor. Med bankmedel skulle föreningens tillgångar då värderas till ca 5,7 miljoner kronor, från vilket kan avräknas en bankskuld på 3,2 miljoner kronor. Föreningens tillgångar uppgår enligt en sådan värdering till ca 2,5 miljoner kronor, eller drygt 5 500 kronor per andel.

När nya fastigheter bildats och anslutits till samfälligheten har Lantmäteriet ibland skrivit att den nya fastigheten skulle betala en anslutningsavgift motsvarande värdet på dess andelar, men ofta har ingenting därom sagts. Föreningens praxis har varit att inte ta ut någon anslutningsavgift och styrelsens uppfattning är att det inte finns någon anledning att ändra denna praxis.

Vilka andelstal behöver ändras?

Gemensamma andelstal

Sammanlagt 21 fastigheter i grupper om 2 eller 3 har gemensamma andelstal. Om dessa sägs i anläggningsbeslutet:

Ovan med klammer sammanförda fastigheter i samma ägares hand, som sambrukas och av vilka endast en fastighet är bebyggd, har erhållit gemensamt andelstal. Skulle bebyggelse ske på nu obebyggd sådan fastighet eller fastigheterna få olika ägare skall årlig avgift erläggas för varje bostadshus eller för varje fastighet som utgått ur gemenskapen med belopp som motsvarar utdebiteringen för det andelstal som ovan angives för fastigheterna tillsammans.

Som framgår av nedanstående uppställning är det endast Byrum 8:7, 8:8 och 8:14 av de 21 fastigheter som 1976 fick gemensamt andelstal, som 2025 har oförändrade förhållanden.

Tabell 1.

| Andelar | Namn | Nr – B för bebyggd; X, Y och Z för ägare | | | Vardera |
|---------|-------|--|-----------|-----------|---------|
| 1 | Byrum | 8:7 X | 8:8 B X | 8:14 X | 0,33 |
| 1 | Byrum | 8:9 X | 8:10 B X | 8:15 B X | 0,33 |
| 1 | Byrum | 8:11 X | 8:12 B Y | 8:22 B Z | 0,33 |
| 1 | Byrum | 16:1 B X | 17:1 B Y | | 0,5 |
| 4 | Horn | 1:26 B X | 1:105 B Y | | 2 |
| 4 | Horn | 1:68 B X | 1:82 X | 1:92 B Y | 1,33 |
| 3 | Horn | 1:72 B X | 1:91 B Y | | 1,5 |
| 4 | Horn | 1:107 X | 1:146 B X | 1:147 B Y | 1,33 |

Enligt anläggningsbeslutet bör gemensamt andelstal endast behållas av de fastigheter som har samma ägare och av vilka endast en är bebyggd. Det betyder att andelsfördelningen bör se ut som i tabell 2.

Tabell 2.

| | Nr | Andelar | Nr | Andelar | Nr | Andelar |
|-------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|
| Byrum | 8:7 | 1 gemensamt | 8:8 | 1 gemensamt | 8:14 | 1 gemensamt |
| Byrum | 8:9 | 1 gemensamt | 8:10 | 1 gemensamt | 8:15 | 1 för sig |
| Byrum | 8:11 | 1 för sig | 8:12 | 1 för sig | 8:22 | 1 för sig |
| Byrum | 16:1 | 1 för sig | 17:1 | 1 för sig | | |
| Horn | 1:26 | 4 för sig | 1:105 | 4 för sig | | |
| Horn | 1:68 | 4 gemensamt | 1:82 | 4 gemensamt | 1:92 | 4 för sig |
| Horn | 1:72 | 3 för sig | 1:91 | 3 för sig | | |
| Horn | 1:107 | 4 gemensamt | 1:146 | 4 gemensamt | 1:147 | 4 för sig |

Sammanlagt innebär det att dessa fastigheters andelstal ökar från 19 till 38

Fastigheter vars andelstal bör korrigeras

Ägarna till Horn 1:161 och Horn 1:162 har tidigare anfört att de borde ha 4 andelar vardera och inte 3 andelar. Fastigheterna ligger mitt i zonen med 4 andelar och utgjorde fram till 1996 en fastighet med 6 andelar. Det höga andelstalet förklaras av att fastigheten hörde samman med ålfisket (och tillsammans med kungsgården har andelar i fiskeläget som är en egen samfällighet). Bägge fastigheterna är fritidsbostäder, med möjlighet till åretruntboende, och det finns ingen anledning, då de ligger omgivna av fastigheter med 4 andelstal, att de ska ha 3 andelar vardera.

Förslag: Horn 1:161 och Horn 1:162 får vardera andelstalet 4.

Horn 1:184 bildades 2024 genom sammanslagning av Horn 1:129 och Horn 1:168 vilka vardera hade 4 andelar. Dessa två har tidigare bildats genom avstyckningar från en jordbruksfastighet (Horn 1:19) och har ägts av olika generationer inom samma familj. Genom arv övergick de till gemensamma ägare, som slog samman dem till en fastighet för fritidsboende. Då ingen näringsverksamhet är förknippad med fastigheten och då tomten inte är särskilt stor (mindre än 2 500 m²) framstår det som omotiverat att fastigheten ska ha 8 i andelstal. Normalt i zonen är 4. Att det ligger två bostadshus på fastigheten är inget starkt skäl, då det inom samfälligheten finns åtskilliga fastigheter med mer än ett bostadshus utan förändring av andelstalet.

Förslag: Horn 1:184 får andelstalet 4.

Obebyggda fastigheter

Styrelsen anser det obetänksamt att ändra alla obebyggda fastigheters andelstal till 1. En del obebyggda fastigheter utgör större markområden och är del av näringsverksamhet som trafikerar kustvägen. Ändringen skulle medföra lägre intäkter för föreningen utan att reducera några kostnader. Många obebyggda fastigheter kommer med tiden att bebyggas och att då ändra andelstal blir kostsamt. En mer praktisk lösning är att obebyggda tomter eller fastigheter som inte har någon näringsverksamhet av stämman anvisas en lägre avgift när debiteringslängden fastställs.

Andelstal som upplevs som orättvisa

Styrelsen har i år fått en begäran från ägarna till Horn 1:164-167 med vardera fyra andelar, om nedsättning av andelstalet. Motiveringen är att fastigheternas läge vid Bergbogatan gör att den vanligaste in- och utfarten går via Hornvägen, förbi Horns kungsgård, till allmän väg vid Alvedsjö skola. I anläggningsbeslutets protokoll kan man finna att en liknande begäran framställdes av vissa fastigheter redan vid samfällighetens bildande, men begäran avslogs:

De fastigheter som var belägna inom Lindnabbens byggnadsplanlagda område skulle enligt byggnadsplanen ha sin utfart på strandvägen. Horn 1:1, som numera utgjorde naturvårdsområde hade visserligen marker som gick fram till ifrågasvarande strandväg, men man önskade inte någon genomfart från stranden genom Horn 1:1 utan tillfaten till naturvårdsområdet skulle ske från Alvedsjö. Någon vägförbindelse mellan fastigheterna inom Lindnabbens byggnadsplan och Horn var inte nödvändigt och framställt yrkande från några fastighetsägare inom Lindnabben att få sin utfart över Horn fann förrättningslantmätaren inte kunna bifallas.

Styrelsens slutsats i fråga om fastigheterna Horn 1:164–167 är att det handlar om vilken samfällighet de ska tillhöra. Frågan om in- eller utträde ur en samfällighet regleras emellertid inte av föreningen utan måste tas upp med Lantmäteriet av fastighetsägarna själva. Andelstalet bestäms av läget längs Horns kustväg och ingen ändring föreslås.

Synpunkter har också framförts från Bäckalundsgatan, där boende inte anser sig behöva använda Horns kustväg utan har närmare till allmän väg via Bäckalundsgatan-Vedbyskogsväg. I anläggningsbeslutet 1976 finns Bäckalund 1:4 och 1:5 med vardera 3 andelar, medan Bäckalund 1:12 – 14 införlivades i samfälligheten 2024. I likhet med för fastigheterna på Bergbogatan anser styrelsen att andelstalen skall vara oförändrade och att eventuellt utträde ur samfälligheten måste väckas av fastighetsägarna själva direkt med Lantmäteriet.

I föregående års förslag till ändring av andelstal ingick reducering av andelstalet för två av jordbruksfastigheterna med mangårdsbyggnader, vilka inte längre används för näringsverksamhet. Dessa fastigheter har emellertid tillhörande jordbruksmark, som arrenderas ut och brukas med maskiner som använder kustvägen. Det är därför inte motiverat att föreslå en ändring för dessa.

Förslaget i sammanfattning

Fastigheter med gemensamt andelstal, vars förhållanden ändrats, föreslås få dessa ändrade i enlighet med anläggningsbeslutet (se tabellen ovan).

Horn 1:184 föreslås få andelstalet reducerat från 8 till 4.

Horn 1:161 och 1:162 föreslås få andelstalet ökat från vardera 3 till vardera 4.

Förslagets konsekvenser

Även om styrelsen anser att de föreslagna ändringarna är korrekta kan vi inte helhjärtat ställa oss bakom dem, eftersom de innebär en kostnad för föreningen. Lantmäteriet kan kräva upp till 50 000 kr för att godkänna dem. Det blir visserligen 17 andelar mer i samfälligheten, som vid oförändrad avgift per andel ger ett årligt tillskott på 8 500 kr. Det tar dock sex år för föreningen att tjäna in den förmodade lantmäterikostnaden.

Är vägen belagd när stämman tar sitt beslut kommer föreningens tillgångar och skulder att vara ungefär lika stora och varken föreningen eller de fastigheter som får förändrade andelstal skall betala eller erhålla några större belopp, så ersättningstvånget är knappast en invändning.

Vidare är ersättningsfrågan en komplikation. Styrelsen avser att före stämman från dem som får ändrat andelstal begära intyg om att de avstår från ersättningsanspråk.

Styrelsen lägger fram förslaget med dess fördelar och nackdelar till stämman att avgöra.

Att-satser för beslut

Att fastigheter med gemensamma andelstal får dessa ändrade i enlighet med tabell 2.

Att Horn 1:161 och Horn 1:162 får sina respektive andelstal ökade från 3 till 4.

Att Horn 1:184 får sitt andelstal sänkt från 8 till 4.

Att föreningen avstår från eventuell ersättning från dem som får ökade andelstal och begär av dem som får minskade andelstal att de avstår från ersättning.