

Styrelsens svar på motion till Resarö VF från Ytterby 4:726 från 20 oktober 2024

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar starkt att Årsstämman avslår motionen.

- ❖ Nuvarande andelstal för fastigheten Ytterby 4:726 följer de normer för andelstalsberäkning som angetts i Lantmäteriets förrättning från 2004-10-29 och motionen presenterar inga skäl att frångå Lantmäteriets beslut.
- ❖ Resarö Vägörening tillämpar i dagsläget den av Lantmäteriet beslutade beräkningsmodellen för andelar korrekt och en förändring i linje med motionen är inkorrekt, orättvis gentemot resterande medlemmar och skulle utgöra en oskälig fördelning av vägens driftskostnader.
- ❖ Styrelsen anser inte att motionen är förenlig med Lantmäteriets förrättning eller anläggningslagen. Vidare anser styrelsen att ett bifall av motionen inte skulle vara i linje med 19 § lag om förvaltning av samfälligheter och den däri lagfästa principen om att föreningen ska tillvarata medlemmarnas gemensamma bästa (likabehandlingsprincipen).

En genomgång av grunderna till styrelsens rekommendation följer på nästkommande sidor.

Motivation till styrelsens rekommendation

Styrelsen har varit i kontakt med Riksförbundet för Enskilda Vägar (REV) samt Lindhés Advokatbyrå AB som är specialiserade på enskilda vägar och föreningar/samfälligheter i syfte att reda ut huruvida motionen har rättslig förankring samt hjälpa styrelsen bemöta motionen korrekt. Nedan är en redogörelse för den rådgivning styrelsen fått och det ställningstagande styrelsen gjort gällande motionen som inlämnats.

Bakgrund

En motion har inlämnats till styrelsen för Resarö Vägförening av BRF Löjvikshöjden Ytterby som är ägare av fastigheten Ytterby 4:726. Motionen avser en begäran att ompröva medlemsfastighetens andelstal genom en omröstning på föreningsstämman enligt anläggningslag § 43 a. Paragrafen som tillkom år 2022 och har till syfte att förenkla förfarandet att ändra andelstal på så sätt att föreningar/samfälligheter själva kan ändra andelstal (med Lantmäteriets godkännande) så länge ändringarna förhåller sig inom ramen för anläggningslagen. Bostadsrättsföreningen önskar med sin motion att deras andelstal ändras på ett sådant sätt att andelstalet beräknas baserat på antalet byggnader (23 st) i stället för antalet lägenheter/hushåll (95 st) vilket skulle innebära ett betydligt lägre andelstal än i nuläget. För beslut i enlighet med motionen krävs att en kvalificerad majoritet (2/3) röstar instämmande.

Lagstiftning och Lantmäteriets förrättning

Resarö Vägförening bildades år 1956 och utför driften av vägen Resarö ga:2, en gemensamhetsanläggning som nyttjande fastigheter tillsammans äger och förvaltar. Gemensamhetsanläggningen har tillkommit genom beslut av Lantmäteriet som är styrande myndighet för dessa anläggningar och säkerställer bildandet samt regelefterlevnad hos föreningar och samfälligheter. Reglerna för bildandet samt drift följer av anläggningslag (1973:1149) och reglerna för förvaltningen följer av lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). År 2004 omprövade Lantmäteriet (bland annat) Resarö Vägförenings andelstal genom en förrättning som idag utgör grunden för att hur föreningen beräknar den avgift våra medlemmar årligen erlägger till föreningen.

Lantmäteriets beslutade i förrättningen hur normerna för andelstalsberäkningen ska se ut för föreningen i enlighet 15 § anläggningslagen. Paragrafen börjar med:

”Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggning utförande fastställes vid förrättningen”.

Gällande andelstal för drift framgår av andra stycket 15 § anläggningslagen att

”sådan andelstal bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen”.

Lantmäteriet beslutar grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen i sin förrättning. Föreningens förmåga att själva ändra andelar i linje med § 43 a anläggningslagen har till syfte att ändra andelstalen om en fastighets användande av gemensamhetsanläggningen förändrats. Till exempel när en semesterbostad övergår till en permanentbostad vilket leder till ökad användning av vägen. Något liknande har inte skett på den ifrågavarande fastigheten och är inte heller skälet till att bostadsrättsföreningen vill att andelstalet ska ändras.

I aktbilaga BE 2 i lantmäteriets förrättning¹ har normerna för andelarnas beräkning inom Resarö Vägförening bestämts av Lantmäteriet. Som 15 § anläggningslagens första mening säger är det Lantmäteriet som bestämmer *grunderna för fördelning*, en ändring av andelstalen enligt motionen skulle inte endast ändra andelstalen för bostadsrättsföreningen utan även grunderna för beräkningen av deras andelar. Därmed är motionen inte i enlighet med 15 § anläggningslagen. Denna fråga har också prövats i Högsta domstolen i NJA 2010 s. 350 där det bland annat sägs att:

”En stämma i en samfällighetsförening har ingen kompetens att besluta om grunder för fördelning av driftskostnader för en gemensamhetsanläggning. Inte heller kan stämman besluta om ändringar i eller tillägg till de fördelningsgrunder som fastställts genom en förrättning.

Införandet av anläggningslagen § 43 a hade inte till syfte att ge samfälligheterna kompetensen att själva ändra andelstalen på ett sätt som strider mot 15 § anläggningslagen.² En ändring av

¹ Akt 0187-07/31 – ärendenr AB012959.

² Prop 2021/22:122 s. 23 f.

andelstalen i linje med motionen strider därmed mot Lantmäteriets beslutade beräkningsgrund av andelstalen inom vår förening och därmed mot 15 § anläggningslagen.

Motionens förenlighet med förrättning och anläggningslagen

Lantmäteriet har i sin förrättning tagit hänsyn till att Ytterby 4:726 är en BRF med flera lägenheter, och därmed flera användare av vägen, och beräknat andelstalen utefter antalet lägenheter. Att de tagit särskild hänsyn till fastighetens natur som BRF framgår också av den specialmotivering fastighetens andelstal fått på s. 2 av aktbilaga BE 2 i Lantmäteriets förrättning.

Motionen från BRF Löjvikshöjden Ytterby tar upp att det i Lantmäteriets akt sagts att: *”BRF har trafikslag BK: Bebyggd bostadsfastighet med utfart direkt mot kommunal gata.”*

Detta medges av styrelsen och utgör även grunden för beräkningen av fastighetens andelstal i nuvarande läge. Det är därför antalet lägenheter multiplicerats med 0,2 och inte t.ex. 1 såsom gäller för permanentbostad med utfart mot föreningens väg.

Styrelsen instämmer även med konstaterandet att en bostadsrätt inte utgör en fastighet i lagens bemärkelse. Vad gäller Lantmäteriets bedömning av andelstalet för en fastighet saknar detta dock betydelse. Fastighetsbegreppet och bestämmandet av andelstal saknar något avgörande samband. Lantmäteriet är inte bundna av fastighetsbegreppet såsom det används i fastighetsbildningslagen utan syftet är att andelstalen för en fastighet ska återspegla användandets omfattning.³ Därför har andelar uppdelats efter olika klasser av användande (såsom beteckningen ”trafikslag BK” med andel 0,2 i detta fall) och därutöver har Lantmäteriet tagit hänsyn till antalet lägenheter/hushåll på fastigheten. Antalet lägenheter/hushåll på fastigheten Ytterby 4:726, och därmed antalet användare av vägen, är 95 st. Trafikslaget multiplicerat med antalet lägenheter/hushåll innebär att $0,2 \times 95 = 19$ andelar. Nuvarande andelstal är därmed i enlighet med anläggningslagen samt de beslutade normerna för beräkning av andelstalen som Lantmäteriet beslutat i gemensamhetsanläggningens förrättning. Andelstalet är också skäligt då det rättvist återspeglar fastighetens användande av vägen. Liknande resonemang har hanterats i Mark- och miljööverdomstolen 2020-07-01, F 2602–19 där samma hänsyn lyftes. Särskilt betonades

³ Prop. 1973:160 s. 185, Lantmäteriets ”Handbok AL” från 2024-12-02.

vikten av att beräkningen för andelstalen ska vara lättillämpade och förutsägbara samtidigt som skillnad inte ska göras mellan bostäder av liknande karaktär.

En uppdelning på antalet byggnader i linje med BRF Löjvikshöjden Ytterbys motion är inte rättvis gentemot andra medlemmar i samfälligheten, som då får stå för en stor del av deras driftkostnad. En beräkning utefter byggnader bygger inte heller på någon skälighet då den inte tar omfattningen av fastighetens användning av vägen i beräkning. Motionen tar endast antalet byggnader på fastigheten i beräkning vilket i sammanhanget inte har någon påverkan på användandets omfattning. Detta tydliggörs om man ser till att ett enskilt hushåll hos BRF Löjvikshöjden indirekt skulle få en andel på $4,6 / 95 = 0,048$ om motionen röstas igenom. Därmed skulle en familj i ett mindre småhus på en egen fastighet som inte heller har direktutfart mot föreningens väg (också "trafikslag BK") betala mer än 4 gånger så mycket till föreningen i årlig avgift jämfört med en boende hos BRF Löjvikshöjden trots att de har samma nytta av anläggningen. Avgiftens storlek per andel skulle också bli högre då det sammantagna antalet andelar i föreningen minskar.

Föreningen, och i förlängningen styrelsen, har en skyldighet att tillvarata samtliga medlemmars gemensamma bästa. Denna likabehandlingsprincip framgår av 19 § SFL. Styrelsen anser att motionen avser att gynna en viss medlem på andra medlemmars bekostnad och inte tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa.

Om motionen röstas igenom på stämman skulle detta medföra att Ytterby 4:726 får en engångsersättning för minskat ägande motsvarande ca 368 600 kr. Deras årliga avgift kommer reduceras med ca 50 000 kr. Dessa kostnader kommer i sådant fall att täckas av medlemmarna tillsammans genom att samfällighetens kostnader fördelas på färre andelar vilket leder till en ökad årsavgift per andel samt att föreningen troligen kommer behöva uttaxera medlemmarna ett högre belopp för att betala ut engångsersättningen. Kort sagt skulle motionen innebära att föreningens andra medlemmar får betala för en stor del av BRF Löjvikshöjdens medlemmars brukande av vägen.

Vi i styrelsen anser att motionen strider mot lag och förrättning samt att den missgynnar andra medlemmar och utgör en oskälig fördelning av kostnader för vår gemensamhetsanläggning.

Styrelsen rekommenderar därför starkt att stämman avslår motionen.