

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Fredrik Olsson

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid
användning av tonkilometermetoden

Copyright © Fredrik Olsson, 2022

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5495SE

Tryckort: Lund

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Boundary between residential property units and agricultural property units when using the method to calculate participatory shares

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Fredrik Olsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Albin Christensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Tonkilometermetoden, Andelstal, Anläggningslag, Gemensamhetsanläggning för väg, Kombinerad bostadsfastighet, Specialfastighet, Mindre jordbruksfastighet

Keywords:

Ton kilometer method, Participatory shares, Joint Facilities Act, Joint Facility For Road, Combined Accomodation, Special Accomodation, Small Agricultural Accomodation

Abstract

There is an undefined area in the method to calculate new participatory shares in a joint facility of roads. The boundary between residential and agricultural property units is unclear in the method since the change of law of property formation in 1991 and 1994 when large residential property units and small agricultural property units were allowed. Before the residential property units could not be created over 2 hectares and agricultural property units could not be created with less than tens of hectares. It was natural not to give participatory shares for agriculture on the residential property units but now there are property units in every size and the method has not yet defined how to manage these middle sized property units.

Property units containing horses get a participatory share for the day of the cadastral procedure and if the conditions change there are only two tools to change the share but the tool that is meant to be cheap and easy also comes with some issues. The court of appeal rejected in 2014 the way the cadastral authority let joint facility managements change participatory shares but still use the same method. This could lead to more appeals in the future where the cadastral authorities are forced to change how they use the legal clause. This report strives to improve the method of how participatory shares are calculated to make them reflect reality even as the conditions change.

Sammanfattning

Före ändringarna i fastighetsbildningslagen på 90-talet gick det inte bilda nya fastigheter som var storleksmässigt mellan bostadsfastigheterna på max ca 2 ha och jord- och skogsbruksfastigheterna som skulle vara stora nog att ge ett ekonomiskt godtagbart utbyte, alltså minst flera tiotalet ha stora. Tonkilometermetoden som används för att beräkna andelstal för gemensamhetsanläggningar har uppdaterats en gång sedan dessa ändringar men har i den senaste promemorian från 2010 inte anpassat sig utefter dem. Det är därför oklart hur man ska hantera de större bostadsfastigheterna, om man ska ge andelstal för ett litet jordbruk som finns på fastigheten i dagsläget och arrenderas ut eller bortse från den marken för att få ett mer långsiktigt hållbart andelstal då påverkan ändå inte är så stor på andelstalet.

En specialfastighet kan se ut på många sätt men den absolut vanligaste är hästfastigheter som också har fått genomslag i senaste promemorian om tonkilometermetoden. Andelstalet beräknas efter hur många hästar eller hästboxar som finns på fastigheten och om hästarna ägs av fastighetsägaren eller någon utomstående tar sig till fastigheten för skötseln av den. Det blir en intressant frågeställning hur metoden ska ha en ambition att ge andelstal som håller över tid eller om tidpunkten för förrättningen ska vara den som ger utslag. Antalet hästar och hästboxar kan variera på en fastighet över tid och vilka möjligheter finns då att korrigera andelstalen så att de speglar verkligheten?

Om omständigheterna förändras för en GA kan styrelsen uppdatera andelstalen om de fått möjlighet till det i förrättningen enligt AL 24 a §. I undersökningen visar det sig att FLM ger möjlighet för styrelsen att nyttja paragrafen i merparten av alla fall och använder sig ofta av standardkriterier för när styrelsen får göra så. Problemet är att MÖD redan 2014 motsatte sig att flera av dessa kriterier ska få användas då kriterierna inte är tillräckligt definierat för att styrelser som består av lekmän ska kunna använda dem på ett enkelt sätt.

Efter en undersökning av 137 förrättningsakter där 2655 fastigheter går igenom med efterföljande intervju och diskussion lämnas ett förslag för hur man skulle kunna beräkna andelstal för dessa kombinerade bostadsfastigheter som är större än vanliga bostadsfastigheter. Förslaget innebär också att man inkluderar hästfastigheter i denna kategorin för att få andelstal som håller över tid oberoende vem som för tidpunkten äger fastigheten eller pågående markanvändning.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Förord

Detta arbete är det avslutande momentet i den 5-åriga utbildningen till civilingenjör i lantmäteri och jag ser med spänning fram emot kommande utmaningar!

Först vill jag tacka min handledare Fredrik Warnquist för idén till arbetet, optimism och konstruktivitet på alla möten som har hjälpt mig att hitta en bra struktur från början till slut.

Ett tack till mina blivande kollegor på Lantmäteriet Magnus Landgren och Jona Rydberg som ställde upp på intervju och bidrog med värdefulla insikter om de bedömningarna som görs i praktiken med motivering.

Jag vill även tacka Nelly Persson för alla värdefulla kommentarer som tveklöst har förbättrat arbetet.

Skivarp, den 25 April 2022

Fredrik Olsson

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund och problemformulering	1
1.2 Syfte	2
1.3 Tidigare arbeten på området	2
1.4 Disposition	3
2 Metod	5
3 Enskilda vägar	8
3.1 Anläggningslagen	8
3.2 Villkor för inrättande	9
3.2.1 Väsentlighetsvillkoret 5 §	9
3.2.2 Båtnadsvillkoret 6 §	11
3.2.3 Opinionsvillkoret 7 §	12
3.2.4 Lokaliseringsvillkoret 8 §	12
3.2.5 Andelstal 15 §	13
3.2.6 Ändring av andelstal AL 24 a §	14
3.2.7 Överenskommelse om ändring av andelstal AL 43 §	16
3.3 Tonkilometermetoden	16
3.3.1 Historia	16
3.3.2 Metoden idag	17
3.3.3 Exempel på användning av metoden	21
4 Fastighetsbildningslagen	23
5 Rättsfall	25
5.1 Tillämpbarhet och rättvisa	25
5.2 Samfällighetsföreningens möjlighet att ändra andelstal, AL 24 a §	25
6 Andra arbeten	27
6.1 Fritids- eller permanentbostad	27
6.2 Andelstal för Banverkets nyttjande av vägar	27
6.3 Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus	28
6.4 Andelstal för hästfastigheter	29

7 Undersökning av förrättningsakter	30
7.1 Inledning	30
7.2 Noggrannhet	31
7.3 AL 24 a §	32
7.4 Storlek på de olika fastighetstyperna	33
7.5 Andelstal för små arealer och påverkan på fastighetens andelstal	36
7.6 Exempel på vanliga bedömningar	37
7.6.1 Typexempel 1	38
7.6.2 Typexempel 2	39
7.7 Ändringar av andelstal med ÖK AL 43 §	40
8 Intervju	41
9 Analys	47
9.1 Gränsdragningsproblematik och anläggningslagen 24 a §	47
9.2 Anläggningslagen 43 §	49
9.3 Inpassning till övrig lagstiftning	50
9.4 Beräkning av areal med flera decimaler	50
9.5 Förslag till förändringar av tonkilometermetoden	51
9.6 Avslutande analys	53
10 Slutsats	56
11 Förslag på vidare studier	57
12 Källhänvisningar	58
12.1 Litteratur	58
12.2 Elektroniska källor	58
12.2.1 Examensarbeten	58
12.3 Offentliga tryck	59
12.3.1 Rättsfall	59
12.3.2 Propositioner	59
13 Bilaga	60

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Förkortningar

AL - Anläggningslag (1973:1149)

EVL - Lagen om enskilda vägar (1939:608)

FBL - Fastighetsbildningslag (1970:988)

FLM - Förrättningslantmätare

FTL - Fastighetstaxeringslag (1979:1152)

GA - Gemensamhetsanläggning

LM - Lantmäterimyndighet

MMD - Mark och miljödomstolen

MÖD - Mark och miljööverdomstolen

HD - Högsta domstolen

SIKA - Statens institut för kommunikationsanalys

1 Inledning

1.1 Bakgrund och problemformulering

Det finns en gråzon mellan bostadsfastigheter, större bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter vid beräkning av andelstal i gemensamhetsanläggningar för vägar med hjälp av tonkilometermetoden. Vare sig permanentbostad eller jordbruksfastighet är arealmässigt definierade i underlaget för tillämpning av tonkilometermetoden. Ett flexibelt regelverk kan låta förrättningslantmätaren, vidare FLM, göra bedömningar från fall till fall vilket skulle kunna ge ett mer orättvist resultat på grund av att bedömningen blir subjektiv. Detta skulle kunna leda till att ett antal FLM på samma fastigheter skulle kunna göra olika bedömningar som i sin tur kommer ge olika andelstal som leder till olika kostnader för fastighetsägarna.

Speglar bedömningarna den nuvarande markanvändningen med fastighetsägarens nyttjande i centrum eller ser man till ett mer långsiktigt perspektiv på vad fastighetens behov av vägen kommer vara över tid. Om man lägger större tyngdpunkt på fastighetens behov är det rimligt att anta att fastighetens areal spelar roll för när en ren bostadsfastighet övergår till bostadsfastighet med andelstal för åkertransporter eller utfart jord- eller skogsbruk.

Vad som klassas som en hästfastighet är tydligt definierat och beror på hur många hästar som finns på fastigheten. Däremot är det vanligt att en fastighet är kombinerad hästfastighet som har åker och betesmark, då är vi åter i gråzonen om huruvida det ska göras tillägg för utfart jordbruk, åkertransport och bete. Andelstal justeras oftast inte löpande medan beräkningsgrunderna för hästfastighet kan vara varierande, dessutom kan antalet "inackorderade hästar" och egna hästar kan variera med tid av naturliga skäl. Nuvarande regelverk är baserat på ett examensarbete från 2008.

Styrelsen för en samfällighetsförening kan ha möjligheten att ändra andelstal efterhand som förutsättningarna förändras enligt AL 24 a § om så ges möjlighet av lantmätaren i förrättningen. Om inte detta sker så finns en risk att andelstalen mer och mer avviker från verkligheten vilket påverkar de framtida fastighetsägarna ekonomiskt.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Följande frågor som berör tonkilometermetoden ska besvaras:

- Hur stor borde en bostadsfastighet kunna vara innan andelstal grundar sig på beräkning av jordbruks- eller skogsfastighet istället för endast bostad?
- Hur tar tonkilometermetoden hänsyn till dagens förhållanden i relation med att andelstalen ska hålla över tid?
- Möjligheten för styrelsen att ändra andelstal enligt AL 24 a §, hur ofta används den och hur fungerar det i praktiken?

1.2 Syfte

Göra ett förtydligande om gränsdragningen vid användning av tonkilometermetoden och på så sätt identifiera en snabbare och mer konsekvent process.

1.3 Tidigare arbeten på området

Förarbeten till anläggningslagen, proposition till anläggningslag: Prop 1973:160 samt handbok AL som är utgiven av lantmäteriet (2021) är av stor vikt för hur lagen har tagits fram och används. I samband med att anläggningslagen trädde i kraft 1973 skrev lantmäterimyndigheten nya rekommendationer för beräkning av andelstal i form av en promemoria som publicerades 1975. Dessa har senare blivit uppdaterade i två nyare versioner, 1995 års version och 2010 års version. Den senaste versionen är uppbyggd på erfarenheter av lantmäteriet samt förfinad av en rad examensarbeten inom området.

Det finns en rad angränsande examensarbeten inom området som beskrivs närmare i kapitel 6.

Böcker som är intressanta för frågeställningen är Tommy Österbergs *Handbok för samfällighetsföreningar* (2018) samt Peter Ekbäcks bok *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter* (2016). Lantmäteriets *Handbok anläggningslagen* (2021) är en bra resurs för hur myndigheten applicerar regelverket för gemensamhetsanläggningar.

1.4 Disposition

1 Inledning

I den inledande delen presenteras bakgrunden till arbetet och en del frågeställningar som rapporten bygger på samt de centrala forskningsfrågorna. Inledningen avslutas med rapportens syfte.

2 Metod

Här presenteras hur materialet till undersökningen tagits fram och vilken metod som använts för att få fram all nödvändig data som behövdes för att svara på forskningsfrågorna.

3 Enskilda vägar

Beskriver den teori som behövs för att förstå vad andelstal för underhåll av vägar är och vilka schabloner den beräknas på. Även en del om vilken lagstiftning som de enskilda vägarna vilar på.

4 Fastighetsbildningslagen

Detta kapitel har främst för avsikt beskriva de lagändringar som gjorde det möjligt att bilda fastigheter som tonkilometermetoden inte var anpassad för att hantera.

5 Rättsfall

Ett kapitel om vilka rättsfall som är avgörande för arbetet.

6 Andra arbeten

Det har gjorts en del angränsande examensarbeten inom området. Detta kapitel avser att kort redogöra för dem för att sedan kunna återkoppla till dem senare i den avslutande analysen av arbetet.

7 Undersökning av förrättningsakter

Följande kapitel presenterar resultatet av den data som undersöks. Genomgång av förrättningsakter har varit den mest omfattande delen av arbetet och här presenteras alla viktiga fynd som gjordes i processen.

8 Intervju

Avsnittet presenterar en muntlig intervju i ord och ger en inblick i hur de som byggt upp erfarenhet och arbetat med metoden länge ser på problemställningarna.

9 Analys

Författaren presenterar med grund för tidigare kapitel sin analys och argument som leder fram till svar på frågeställningarna.

10 Slutsats

Svarar på forskningsfrågorna och ger förslag på ändringar till nästa upplaga av tonkilometermetoden.

11 Förslag på vidare studier

I detta kapitel presenteras funderingar och frågeställningar som väckts under arbetets gång som skulle vara intressanta områden att forska på och vidare ge förslag till förbättringar av tonkilometermetoden.

2 Metod

För att göra en analys av hur gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter behövs antingen ett brett underlag av fastigheter i en kvantitativ undersökning där tonkilometermetoden har blivit tillämpad. Alternativt kan man göra undersökningen på ett färre antal fastigheter i en djupgående mer kvalitativ undersökning. Alla förrättningsakter finns på Lantmäteriets tjänst *Arkivsök* där man antingen kan söka fritt på anläggningsåtgärd eller söka direkt med aktens beteckning.

Initialt för att få ett underlag testades att söka på alla anläggningsåtgärder i Skåne mellan 2011 och 2021 vilket genererar 1721 träffar. I ett stickprov med 10 resultat så gällde endast två förrättningar en väg där tonkilometermetoden tillämpats. Ändrar man året till endast 2021 får man 136 träffar i Skåne vilket inte löser problemet att tonkilometermetoden endast används i var femte akt. Detta skulle således ge ett för stort underlag där för mycket tid skulle gå åt för att hitta relevanta akter. Hade denna metoden genererat ett bra utfall var tanken i så fall att länsvis använda den för att få ett fastighetsunderlag över landet.

I nästa försök att få ett bra och brett underlag testades att i fritextrutan söka på ordet "väg" och fick då fram 18 resultat i Skåne mellan 2011 och 2021. Av dessa så var fyra resultat en anläggning där tonkilometermetoden användes vilket gör att denna metod är ungefär lika bra som utan att använda fritext fast med ett betydligt mindre antal akter.

I examensarbetet *Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar*¹ gjorde författaren en insamling av akter för väg för att studera hur förrättningskostnaderna varierar i landet av olika anledningar. I detta datamaterial fanns 1480 akter för förrättningar avseende enskilda vägar med beskrivning av ändamål från 2019. 274 av dessa akter hade ändamålet *Enskild väg utanför detaljplan* vilket visade sig ge en hög träffsäkerhet på akter där tonkilometermetoden används. Dessutom var det en stor geografisk spridning på akterna vilket gör att man kan fånga upp skillnader regionalt med denna metoden.

Då ändamålet med undersökningen är att kartlägga om man kan dra en gräns mellan bostadsfastigheter och jord- skogsbruk eller hästfastigheter i tonkilometermetoden så antecknades alla fritids- och permanentbostäder samt alla fastigheter som hade

¹ Crnoglavac, 2021

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

tilldelats mindre än 5.5 hektar utfart jordbruk, åkertransporter eller skogstransporter och även de fastigheter som har andelstal för häst. I efterhand hade jag valt en större areal som avgränsning eftersom det finns kombinerade bostadsfastigheter som bildats som är större.

I nästa steg när fastigheterna ska storleksbestämmas finns alternativen att jämföra med fastighetsregistret eller manuellt mäta fastigheterna med hjälp av en karttjänst. Nackdelen med att använda uppgifter från fastighetsregistret är att det är svårt att bedöma vilken yta som finns inom båtnadsområdet, speciellt om fastigheten innehåller flera områden som ibland även är spridda i kommunen. Nackdelen med att använda sig av en karttjänst för att mäta fastigheterna är att det tar något längre tid samt att det visar sig att tre fastigheter som bildats genom t.ex. jordavsöndring inte gav något resultat på karttjänsten. Fördelen med att använda sig av karttjänst är att man kan få en överblick över alla fastigheter inom båtnadsområdet samtidigt vilket gör det lättare att hitta outliers och förstår hur FLM har resonerat inom varje förrättning.

Metoden att använda sig av fastighetsregistret hade troligtvis fungerat bra i de flesta fall men svårigheter skulle uppstå när båtnadsområdet löper igenom en fastighets skiften. Istället valdes att söka på fastigheterna på lantmäteriets karttjänst, min karta², och där använda funktionen mät area i karta där det är möjligt att mäta längs båtnadsområdets gränser.

Parallellt ska det studeras om det finns praxis från domstolarna inom området, även om lagen inte förändras över tid så kan dess mening ändra betydelse eftersom domstolarna ger ett visst utrymme att följa samhället i sin tolkning av lagen. Rättsfallen har jag funnit dels genom att söka i JUNO³ och dels i litteraturen, framför allt lantmäteriets handbok om AL⁴. Det finns även en del litteratur inom området som kan ge vägledning, både inom forskning och i form av böcker. Litteraturen är begränsad och den mest relevanta kommer från Peter Ekbäck⁵ och Lantmäteriet⁶.

² <https://minkarta.lantmateriet.se/>

³ <https://www.nj.se/juno?hsLang=sv/>

⁴ Handbok AL, 2021

⁵ Ekbäck, 2016

⁶ Handbok AL, 2021

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

I arbetet har möjlighet getts att få kontakt med två förrättningslantmätare för att ställa frågor och få inblick i den praktiska förfarandeprocessen. Intervjupersonerna blev rekommenderade av handledaren till arbetet och har både flerårig erfarenhet av GA och tonkilometermetoden.

3 Enskilda vägar

För att en fastighet ska få bildas krävs enligt FBL 3 kap 1 § att den har tillgång till väg vilket är en del av fastighetsbildningslagens lämplighetsvillkor. Kravet på väg till fastigheten kan lösas antingen genom allmän väg och gata som Trafikverket eller kommunen är huvudman för eller genom enskild väg. Varje fastighet skulle kunna försörja behovet av enskild väg själv men oftast finns det flera fastigheter i ett område som skulle kunna nyttja samma vägsträcka för att tillgodose sina behov och därför förvaltas enskilda vägar ofta gemensamt⁷.

3.1 Anläggningslagen

Enskilda vägar kan förvaltas gemensamt genom att en gemensamhetsanläggning, vidare GA, bildas och det är då anläggningslagens regler som tillämpas. Precis som FBLs lämplighetsvillkor så har man i prop 1973:160 s.277 om förslag till anläggningslag tagit samma ställningstagande om *“att det normalt är av väsentlig betydelse för alla fastigheter som har mark inom en vägs båtnadsområde att få tillgång till vägen”*.

1 § Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

En GA kommer till genom anläggningsförrättning som handläggs av en lantmäterimyndighet och grundkravet för denna är att den är av stadigvarande betydelse för minst två fastigheter AL 1, 4 §§. Stadigvarande betydelse innebär inte hinder för en tidsbegränsad samverkan. Däremot går det inte att tillgodose ett tillfälligt ändamål men hjälp av GA⁸. Det är därför inte möjligt att t.ex. ansluta en fastighet genom överenskommelse om den fyller ett behov för tillfällig ägare eller hyresgäst⁹. Kravet av stadigvarande betydelse för väg gäller inte i undantagsfallet om särskilda skäl föreligger, AL 47 §.

⁷ Trafikverket, 2022

⁸ Ekbäck, 2016 s.35

⁹ Handbok AL, 2021, s.18

3.2 Villkor för inrättande

Som skydd för både enskilda och allmänna intressen finns villkor i 5-11 §§. Dessa är viktiga för att säkerställa att den bildade GAn är ekonomiskt effektiv vilket innebär att den inte går att optimera så att någon fastighet får en bättre ställning utan bekostnad på någon annan¹⁰. Det finns en del hinder för att GAn skulle kunna inrättas trots att den är väsentlig för fastigheten om det inte vore för lagstiftningen. Ett hinder är transaktionskostnaderna och att man inte kan välja sina medparter i anläggningen, är det många fastigheter är risken stor att transaktionskostnaderna ökar då alla fastighetsägare har monopol på sin egen mark och rätt att yttra sig om anläggningen¹¹. På grund av dessa kostnader och ofullständig information hade det varit möjligt att maximera sina egna intressen genom att agera opportunt¹². Villkoren i kommande paragrafer är alltså till för att anläggningen ska bildas på ett ekonomiskt effektivt sätt.

Vid bestämmande av andelstal finns det anledning för fastighetsägarna att maximera sina egna intressen eftersom dessa är direkt kopplade till dels ett värde för fastigheten och dels löpande kostnader för underhåll. För att alla deltagande fastigheter ska bli tilldelade andelstal på lika villkor görs detta av FLM som ska ta lika stor hänsyn till allas intressen för en rättvis andelstalsserie som inte ska ta särskild hänsyn till nuvarande fastighetsägares taktik att maximera det egna intresset.

3.2.1 Väsentlighetsvillkoret 5 §

En fastighet där anläggningen inte är av väsentlig betydelse får inte anslutas till GAn. Detta villkor är dispositivt och om överenskommelse mellan alla deltagande fastigheter finns så kan man ändå ansluta en fastighet även om inte villkoret är uppfyllt enligt AL 16 § 1st.

5 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen
--

Finns det ingen annan utfart för väg till en fastighet och GAn därmed skulle lösa fastighetens behov kan man i nästan alla fall påstå att väsentligt behov finns för fastigheten att delta i anläggningen. Finns det annan utfart eller utfart direkt mot

¹⁰ Ekbäck, 2016, s.2, s.106

¹¹ Ibid., s.7

¹² Ibid., s.8

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

allmän väg blir det en bedömning för varje fastighet om de kan anses ha ett påtagligt behov att ansluta till GAn. Det kan då gälla om den andra utfarten är i dåligt skick¹³. I regel ska inte anslutning till GAn komma på fråga om fastigheten har andra lösningar för väg som fyller samma funktion¹⁴.

För att en gemensam väg ska bli av och att inga fastigheter som är beroende av den kan ställa sig utanför anläggningen för att till exempel kunna åka snålskjuts eller använda sig av någon annan utpressningsstrategi¹⁵ är det möjligt att tvångsvis ansluta fastigheter till GAn. För att detta ska vara möjligt krävs således att det finns ett påtagligt behov för fastigheten att delta och därmed att AL 5 § är uppfyllt. På samma sätt kan man vägra medlemskap i GAn om någon motsätter sig det och fastigheten i fråga inte har ett påtagligt behov av anläggningen. Om alla medlemmar ger sitt samtycke kan dessa fastigheter ändå anslutas. Dock råder det delade meningar om vems samtycke man behöver för att ansluta fastigheter som inte har påtagligt behov av anläggningen. Lantmäteriet menar att endast fastigheter som kan tvångsvis anslutas enligt AL 5 § behöver ge samtycke till övriga fastigheter medan mark och miljödomstolen dömde i fallet Ö 4587-07 att en fastighet som inte hade påtagligt behov och inte gav samtycke kunde utesluta en annan fastighet från GAn med hjälp av att påtala väsentlighetsvillkoret¹⁶.

Om en fastighetsägare som har påtagligt behov av anläggningen vill lämnas utanför med hänvisning till en avsikt att bygga och driva en separat anläggning behöver man endast beakta detta om fastighetsägaren kan bevisa att hens anläggning är fördelaktigare för fastigheten och att den är möjlig¹⁷.

¹³ Handbok AL, 2021, s.35

¹⁴ Prop. 1973:160, s.151

¹⁵ Ekbäck, 2016, s.14

¹⁶ Handbok AL, 2021, s.34-35

¹⁷ Prop. 1973:160, s.152

3.2.2 Båtnadsvillkoret 6 §

6 § Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Fördelarna med anläggande av väg måste överväga nackdelarna, det vill säga att en GA göra måste "vinst" för att få inrättas. Alltså behöver det göras en ekonomisk kalkyl där man beräknar vinsten minus kostnader och olägenheter (FBL 5 kap 4 § vilket är motsvarande paragraf i FBL tar endast hänsyn till de ekonomiska konsekvenserna) för att få fram netto nyttan¹⁸. Det går inte att avtala bort båtnadsvillkoret eftersom det då skulle kunna drabba fordringshavare negativt¹⁹ genom att de delägande fastigheterna sjunker i värde till följd av en GA.

Ofta blir vinsten uppenbar och då kan den ekonomiska kalkylen begränsas och endast vid gränfallen behöver man göra en mer detaljerad kalkyl²⁰.

Vid beräkning av båtnad finns ska man inte ta hänsyn till personliga vinningar som en fastighetsägare kan ha utan istället beakta om hur mycket själva fastigheten ökar i värde. Det behöver inte endast vara ekonomiska vinningar som föreligger en fastighet utan även andra fördelar ska också ingå i vinstkalkylen som till exempel sociala fördelar en fastighet kan gynnas av²¹. Vid negativa effekter tar man hänsyn till faktiska fastighetsvärdeminskningar och således tar man ingen hänsyn till affektionsvärden. Det kan också tillkomma kostnader för arbeten i kostnadskalkylen. De sociala effekterna av en åtgärd kan vara desto svårare att sätta en prislapp på men generellt säger man att om de totala vinsterna överstiger kostnaderna så är båtnadsvillkoret uppfyllt.

¹⁸ Handbok AL, 2021, s.43

¹⁹ Prop. 1973:160, s.221

²⁰ Handbok AL, 2021, s.43

²¹ Ibid., s.44

3.2.3 Opinionsvillkoret 7 §

7 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall deltaga i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen... Första stycket gäller icke, om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

LM ska göra bedömningen om sakägarnas inställning till att anläggningen inrättas och om det är för många sakägare som motsätter sig anläggningen och har beaktansvärda skäl till detta så kommer GAn inte kunna inrättas²². Man tar vid denna prövning mer hänsyn till de fastighetsägare som har störst nytta av GAn då de kommer bli tilldelade högre andelstal och därmed stå för en högre kostnad än övriga fastighetsägare.

Om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget tar man inte hänsyn till om opinionen motsätter sig inrättande av GA. Enligt propositionen kan detta handla om allmänna serviceintressen som förskolor och inomhusgym²³.

3.2.4 Lokaliseringsvillkoret 8 §

8 § Gemensamhetsanläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Åtgärd för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får vidtagas, om åtgärden medför endast ringa ökning av kostnaden.

Om det finns flera alternativ för lokalisering av en GA så ska det alternativ väljas som orsakar minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Det kan vara både enskilda och allmänna intressen. Exempelvis kan det vara ekonomiska fördelar med det ena alternativet som ska vägas mot natur- och miljövärdespunkter.

Det fanns vid instiftandet inga riktlinjer för hur man skulle göra bedömningen utan rättspraxis får lösa frågan med hänsyn till de värderingar som råder vid tidpunkten²⁴. Dels kan anläggningens ha flera alternativ till standard där en avvägning ska göras

²² Handbok AL, 2021, s.49

²³ Prop. 1973:160, s.191

²⁴ Ibid., s.194

hur ändamålet kan uppnås utan att bidra till oskäligen kostnader och dels frågan om hur vägsträckan fram till den längst in belägna fastigheten ska uppnås²⁵.

Oftast är det inget tvivel om vilken sträckning som ska anläggas men i de fall det finns flera alternativa lösningar ska kostnadskalkyl göras.

3.2.5 Andelstal 15 §

15 § Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande fastställs vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses mark för endast vissa av deltagarna i anläggningen, fastställs grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen.

Fördelning av kostnader av anläggningen ska ske med hjälp av att FLM ger fastigheterna andelstal dels som ska motsvara nyttan som fastigheten har av anläggningen och dels andelstal som ska motsvara nyttjandet.

Utöver andelstalet för drift ska fastigheterna ges andelstal för utförande av GAn. Andelstalet för utförande ska bestämmas efter vilken nytta fastigheten har av själva anläggningen. Nyttan kan man direkt dra som en parallell till fastighetens värdeökning i samband med att GAn sätts i drift²⁶. Om GAn redan är utförd är det vanligt att LM ger fastigheterna samma andelstal för utförande som för drift²⁷.

Vid andelstal för drift är grundtanken är att en fastighet som kommer nyttja vägen mer kommer utgöra mer slitage på väggroppen och därmed åta sig större driftskostnader än en fastighet som till exempel ett lägre nyttjande genom kortare vägsträcka till allmän väg eller lägre nyttjandegrad. Huvudregeln är att i förrättningen

²⁵ Handbok AL, 2021, s.55

²⁶ Prop. 1973:160, s.215

²⁷ MÖD F-3656-14

fördela andelstal mellan fastigheterna av LM. Undantagsregeln i AL 16 § 4 p. gäller att man kan istället göra en överenskommelse där de fastigheter som tar på sig ett större andelstal än vad annars skulle gälla kan ge sitt medgivande till detta så länge det inte sker i otillbörligt syfte. Detta villkor är ställt främst för att kostnader inte ska kunna skjutas över på det allmänna²⁸.

När anläggningen är utförd kommer det fortfarande finnas en del kostnader för att drifva den (notera att i AL beskrivs andelstal och kostnader för drift men i propositionen menar man även underhåll när man talar om begreppet drift). Det kan vara kostnader för att laga potthål eller snöröjning, grusning och saltning av vägen. Kostnaderna för detta ska delas mellan fastighetsägarna så att den som sliter mer på vägen med tyngre fordon eller mer trafik ska stå för en större del av driftskostnaderna. Andelstal för drift tilldelas genom en metod som kallas tonkilometermetoden som är en schablonmetod för att beräkna på hur mycket en fastighet kommer att slita på vägkroppen oavsett vem som vid tidpunkten för förrättningen äger fastigheten²⁹, se kapitel 3.2. Exempelvis tar schablonen hänsyn till olika ändamål som jordbruksfastighet, permanent- och fritidsbostad.

Ändring av andelstal kan göras på fyra olika sätt:

- Ny förrättning 35 §
- I samband med fastighetsbildning 41, 42, 42a §§
- Överenskommelse enligt AL 43 §
- Om LM har gett möjlighet för styrelsen att i vissa fall kunna ändra andelstal enligt AL 24 a §

3.2.6 Ändring av andelstal AL 24 a §

I avslutningen av kapitel 3.2.5 nämns att det finns fyra sätt att ändra andelstal och detta avsnitt kommer fokusera på det sistnämnda tillvägagångssättet. Det är vanligt vid bildande av GA (med föreningsförvaltning) att FLM tillåter styrelsen att ändra andelstal om vissa specificerade förändringar föreligger. För att detta ska vara möjligt måste det finnas antecknat att denna möjlighet ges i beslutet för GAn. Vanligtvis finns

²⁸ Prop. 1973:160, s.220

²⁹ Prop. 1973:160, s.215

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

detta i beskrivningen men kan även nämnas i någon annan del av anläggningsbeslutet³⁰.

24 a § Lantmäterimyndigheten kan i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Styrelsen skall genast underrätta berörd fastighetsägare om beslut enligt första stycket. Styrelsen skall vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införelse i fastighetsregistrets allmänna del. Beslutet får tillämpas först sedan sådan införelse har skett. Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

AL 24 a § är inte tillämplig om en fastighet ska inträda eller utträda ur GAn utan då är det bara någon av de tre andra alternativen som är möjliga.

För att styrelsen ska få ändra andelstal krävs att de förändrade förhållandena är av stadigvarande natur. Exempel på förändringar av stadigvarande natur är om en tomt som är obebyggd bebyggs, ändring av handels eller industriverksamhet till bostad eller att verksamhet med mjölkproduktion upphör³¹.

Det är viktigt att grunderna för andelstalsberäkning är tydligt definierade så att det är enkelt för styrelsen att beräkna nya andelstal. I tonkilometermetoden som är den vanligaste för att beräkna andelstal innebär det att alla transporttal ska vara listade för de olika fastighetstyperna. Det är också bra om kriterierna för att andelspåverkande ändring har skett är listade i anläggningsbeslutet så att styrelsen enkelt kan konstatera att så är fallet³². Vid GA för väg är det vanligt att FLM ger utrymme för styrelsen att ändra andelstal utifrån 3-4 standardkriterier, se kapitel 7.3.

När styrelsen har ändrat andelstal enligt AL 24 a § ska detta meddelas till LM för att bli registrerat i fastighetsregistret. Innan detta är gjort får inte beslutet tillämpas.

³⁰ Prop. 1996/97:92, s.150

³¹ Handbok AL, 2021, s.136

³² Ibid., s.137

3.2.7 Överenskommelse om ändring av andelstal AL 43 §

43 § En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag. Fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen, om samfälligheten förvaltas av en sådan.

I de fall då styrelsen inte getts möjlighet att ändra andelstal av FLM med hjälp av AL 24 a § eller vill ändra andelstal av en anledning som inte blivit specificerad i akthandlingarna är det fortfarande möjligt att göra det utan att påbörja en ny förrättning. En överenskommelse ska undertecknas av styrelsen och den fastighetsägare som berörs av ändringen och sedan skickas in till LM för godkännande och det är först då som den blir gällande. Om ändringen påverkar flera fastigheters andelstal ska den undertecknas av alla berörda parter.

Exempel på när överenskommelse tillämpas är när fastigheter ska inträda eller utträda GAn vilket ju kan ske om andra delar av vägnätet förändras och fastighet efter ändringen behöver tillgång till anläggningen eller inte längre behöver tillgång. Det kan också vara anledningar som FLM vanligtvis ger möjlighet för styrelsen att ändra andelstal men av någon anledning inte gjort det som att en obebyggd fastighet bebyggs. Ett beslut att utöka båtnadsområdet och därmed ansluta flera fastigheter går inte att göra med överenskommelse utan då behövs en ny förrättning istället. En överenskommelse i detta fall skulle dock underlätta förrättningsprocessen i hög grad³³.

3.3 Tonkilometermetoden

3.3.1 Historia

LM gav vissa rekommendationer om hur andelstal skulle beräknas enligt EVL i två promemorior 1963-06-27 samt 1965-10-05 avseende skogsvägar samt utfartsvägar för kombinerad trafik.

³³ Österberg, 2013, s.72

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Efter att AL trädde i kraft 1974 behövde LM uppdatera den tidigare promemorian från 1965 för att beräkna andelstal. EVL fortsatte att gälla parallellt med AL fram till 1998 då EVL upphävdes. Resultatet var att LM utgav nya rekommendationer för att beräkna andelstal enligt AL 15 § i form av promemoria 1975-08-18 *Beräkning av andelstal vid vägförrättningar enligt anläggningslagen*³⁴.

I takt med att samhället förändras, både att maskinerna som används i jord- och skogsbruk blir större och tyngre samt att antalet personbilar och antalet resor blir väsentligt fler så fanns behovet att uppdatera rekommendationerna vilket man gjort i två nya promemorior, 1995- och 2010 års rekommendationer för beräkning av andelstal. I AL 15 § gör man skillnad på andelstal för utförande och drift, utförande kopplas till värdeförändringen i samband med anläggningen och för drift hänvisar man just till senaste promemorian av tonkilometermetoden. I enkla förhållanden kan man schablonisera ytterligare och exempelvis ge alla fastigheter samma andelstal men i övrigt är tonkilometermetoden den mest använda metoden för att tilldela fastigheter andelstal för drift och underhåll av väganläggning.

3.3.2 Metoden idag

En kortfattad beskrivning av tonkilometermetoden³⁵ är att den ska spegla fastigheternas användning av vägen i förhållande till varandra. Den fastighet som använder tunga jord- eller skogsbruksmaskiner eller kör en längre sträcka på vägen ska tilldelas ett högre andelstal och därmed stå för en högre del av drifts och underhållskostnader jämfört med de fastighet som har kortare vägsträcka eller ett lägre utnyttjande av den. I ett konkret exempel hur man använder sig av metoden för att tilldela andelstal finns två fastigheter för permanentbostad, den ena är belägen 300 meter in på en grusväg och den andra 900 meter in.

Fastighet	Trafikslag	Ton	Väglängd (km)	Andelstal tonkm/år	%
Granen 1:1	Utfart Permanentbostad	2100	0.3	630	25
Granen 1:2	Utfart Permanentbostad	2100	0.9	1890	75
Totalt				2520	

³⁴ Promemoria tonkilometermetoden, 1975

³⁵ Promemoria tonkilometermetoden, 2010

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

I metoden har man tagit fram schablonvärden för olika användningar av fastigheten som tar hänsyn till bland annat jordbruksmaskiner, virkestransporter och bostadsfastighet för fritidsändamål. Grundtanken är att det är fastighetens stadigvarande användande som ska ge utslag på andelstalen men ibland lyser den tillfälliga användningen igenom t.ex. när det gäller hästfastigheter och fritidsbostäder.

De stora penseldragen är samma i nuvarande version av tonkilometermetoden. Det som har förändrats är framförallt uppräknig av tontal som speglar förändringen av de fordon som används både privat och för jord- och skogsbruk. Dels har fordonen blivit tyngre sedan 1990 års promemoria och dels har de blivit fler. Vikten hade 2007 ökat med 10% under en tioårs-period och antalet fordon ökades med 1-2% per år. Tjänstevikten har inte SIKA rapporterat någon data över de senaste åren men antalet fordon har haft en fortsatt trend på att öka med 1-2% per år sedan 2007³⁶. Detta resulterade alltså i en ökning från 1800 ton för permanentbostad år 1995 till 2100 ton i den nuvarande metoden.

- Permanentbostad: 2100 ton

Utöver permanentbostad finns det möjlighet att ge ett lägre andelstal för fritidsbostäder som ska spegla en lägre användning av fastigheten än av de som bor permanent där vilket då ger ett lägre slitage på anläggningen.

- Fritidsbostad
 - Intensivt utnyttjande: 1400 ton
 - Normalt utnyttjande: 700 ton
 - Lågt utnyttjande: 350 ton

Definitionen på de olika klasserna av fritidsbostad baseras på att alla fastigheter används 4-5 veckor på sommaren och används fastigheten även under veckoslut delar av eller hela året så blir den klassad som normalt eller intensivt utnyttjad fritidsbostad istället. Enligt promemorian är det alltså besöksfrekvensen som avgör om fastigheten är en fritidsfastighet och vilken klass den tillhör. Denna definition överensstämmer med 1975 och 1990 års promemorior.

³⁶ Trafa, 2021, s.2

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

I 1995 års version gjorde man en utökad analys på vilket schablonvärde som är rimligt att använda och diskuterade då istället om var fritidsfastigheten är belägen, att ett stadsnära område med fritidsbostäder generellt utnyttjas mer och därmed ska få ett andelstal för intensivt utnyttjande. Därmed blir klassificeringen inom fritidsbostäder mer geografiskt anknuten och därför finns det anledning att inte differentiera mellan klasserna inom en förrättning³⁷.

I fråga om fastigheten är en permanentbostad eller fritidsbostad finns ingen definition i någon av LMs promemorior. I MÖDs dom MÖD F 3656-14 (se kapitel 5.2) dömdes att styrelsens möjlighet att bedöma om en fastighet ska ges andelstal för fritidsbostad eller permanentbostad med avseende på fastighetens VA-standard inte faller inom ramen för enkelhet som krävs. I ett examentarbete från 2016 kom man fram till att det är väldigt svårt att hitta en metod där man kan bestämma om en fastighet är av permanent eller fritidskaraktär, se kapitel 6.1. Ett vanligt tillvägagångssätt som LM använder är att göra bedömningen beroende på om fastighetsägaren är skriven på adressen och om inte så är fallet ge andelstal för fritidsbostad och klassa vilket utnyttjande efter definitionen ovan.

Hur man ska beräkna tontal för tunga fordon i jord- och skogsbrukstransporter är en komplex fråga. Tunga fordon har en 4-exponensökning på slitaget av vägkroppen vilket innebär att ett fordon med axeltryck på 10 ton sliter 10000 gånger mer på vägkroppen än ett fordon med 1 tons axeltryck enligt den så kallade fyrpotensregeln. Samtidigt står personbilar med dubbdäck för det största slitaget på vägytan som vintertid sliter mest på ytan och tyngre trafik som sliter på vägkroppen. En annan stor faktor på slitaget är väderlek och årstid. På vintern under tjällossningen sliter tunga fordon extra mycket på vägkroppen och väderlek har stor betydelse för ytskador såsom potthålsbildning. Sammantaget är det svårt att dra en slutsats hur man ska fördela tontalen mellan personbilstrafik och tyngre trafik.

Jämfört med 1995 års promemoria dras slutsatsen att färre men tyngre fordon används för jord- och skogsbruk vilket gör att det är svårt att dra någon slutsats om huruvida man ska ändra tontalet men det mesta talar för att en höjning bör göras som kompensation för större skador på vägkroppen. Schablonen höjdes därför med 20% sedan föregående promemoria och dessutom gör man ytterligare ett påslag på 25% på vägsträckan till vändplats för virkestransporter.

³⁷ Promemoria tonkilometermetoden, 1995, s.7

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Totalen för jordbruksfastigheter delas upp i interna åkertransporter och företagsutfart där åkertransporter avser transport mellan olika produktionsområden till brukningscentrum och företagsutfart avser transport från brukningscentrum till plats utanför båtnadsområdet. De olika delarna har olika schablonvärden i olika delar av landet på grund av högre produktivitet i vissa delar vilket leder till att färre hektar ger lika mycket skörd som ska transporteras.

- Åkertransport: 105-170 ton/ha
- Betestransport: 30-50 ton/ha
- Utfart jordbruk: 18-70 ton/ha
- Vikestransport: 18-42 ton/ha

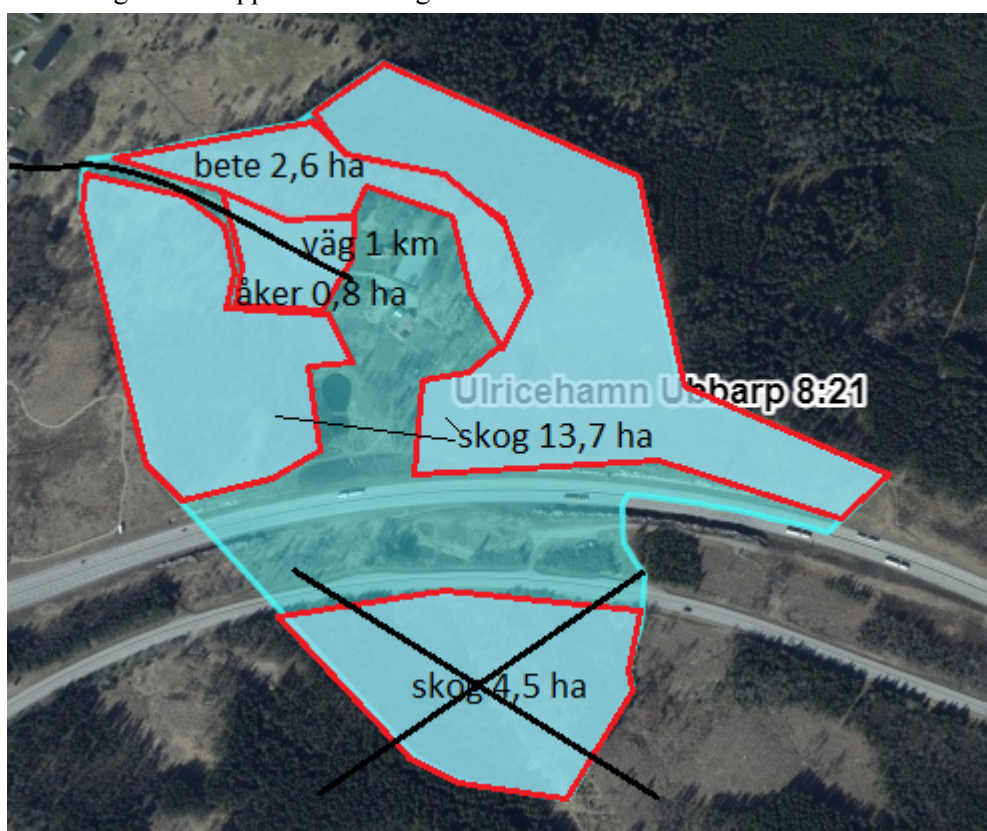
Vad gäller mark som arrenderas finns det tre situationer: mark som arrenderas inom båtnadsområdet, fastighet utanför båtnadsområdet som arrenderar mark inom båtnadsområdet och fastighet inom båtnadsområdet som arrenderar mark utanför båtnadsområdet. Så långt som det är möjligt ska den markens andelstal tillfalla fastigheten som arrenderar ut marken som i sin tur får ta ut avgift för detta via arrendet. I det sistnämnda fallet när fastighet inom båtnadsområdet arrenderar mark utanför båtnadsområdet behöver man ta ställning till om arrendet kan anses vara av stadigvarande karaktär och i så fall ge andelstal för interna transporter till arrendatorn.

Hästfastigheter utgör ett specialfall vad gäller slitage på vägar som har fått en egen post i schablonberäkningarna. Hur man beräknar andelstal för en fastighet som har häst baseras i stor utsträckning på ett examensarbete från Högskolan Väst som gjorde en studie på hur mycket transport en häst genererar till en fastighet samt hur mycket hästen i sig sliter på vägytan, se kapitel 6.4. Slutsatsen blev att utöver andelstal för bostad och jordbruk ska man ge andelstal för antalet hästar på fastigheten. Här differentierar man på inackorderad häst, dvs. när en utomstående tar sig till fastigheten flera gånger i veckan för skötsel, och egen häst. I praktiken för att få ett mer stadigvarande andelstal (se intervju, kap. 8) gör man en bedömning utifrån hur många stallplatser som finns på fastigheten snarare än hur många hästar som finns vid tillfället för förrättningen.

- Egen häst: 150 ton per häst
- Inackorderad häst: 800 ton per häst

3.3.3 Exempel på användning av metoden

Avslutningsvis ges ett exempel på hur beräkning av tonkilometermetoden med flera olika markslag fungerar. Fastigheten Ubbarp 8:21 är en fastighet med blandade ändamål och mark av flera slag. I fastigheten finns 8 stycken hästboxar, i dagsläget är 5 av dessa platser inackorderade och resterande 3 ockuperas av egna hästar. Kartan nedan visar vilka olika typer av markslag som finns på fastigheten och dess areal. Totalt finns 18 ha skog i olika produktionsstadier, 1 ha jordbruksmark med åker och 8 ha jordbruksmark med bete. För exemplets skull har åkertransport tilldelats från åkermarken till brukningscentrum på 50 meter och resten av avstånden är från gården ut ur båtnadsområdet. De 4,5 ha skog söder om den allmänna vägen använder inte GAn som utfart utan har utfart antingen direkt till allmän väg eller annan väg längre söderut och ska därför inte vara andelstalsgrundande för GAn. Fastigheten har även mark i väg som är upplåten med vägrätt och ska heller inte räknas med.



Fastighetens andelstal beräknas enligt följande:

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

		Antal	Ton	Väglängd (km)	Andelstal tonkm/år
Fastighet	Trafikslag				
Ubbarp 8:21	Utfart Permanentbostad	1 st	2100	1	2100
	Åkertransport	1 ha	130	0.05	6.5
	Utfart Jordbruk	1 ha	90	1	90
	Virkestransporter	14 ha	36	1	504
	Häst inackorderad	5 st	800	1	4000
	Häst egen	3 st	150	1	450
	Bete	3 ha	40	0	0
Totalt					7150,55

Slutsatsen är att fastigheten utgör ett slitage på 7151 tonkilometer per år vilket också blir dess andelar i GAn.

Som jämförelse fick fastigheten ett andelstal på 6649 då den inte blivit tilldelad andelstal för virkestransporter. Det finns utrymme för bedömningar när man använder metoden och FLM kom i detta fall fram till att skogen inte leder till ökad trafik från fastigheten.

4 Fastighetsbildningslagen

Fram till år 1991 fanns det en övre gräns på hur stora bostadsfastigheterna kunde vara enligt FBL. Om en fastighet var mer än 2 ha kunde man inte anse att denna var lämplig som bostadsfastighet. Enligt förarbetena för lagändringen 1991 skulle man nu kunna bilda bostadsfastighet med annan slags mark än tomtmark såsom mindre växtodling eller djurhållning. Detta för att kunna vårda det öppna landskapet genom att bilda dessa nya bostadsfastigheter med kombinerat ändamål³⁸.

Fram tills 1994 fanns det även en undre gräns för hur små jordbruksfastigheterna kunde vara för att räknas som ekonomiskt försvarbara. I lagändringen 1994 sänktes det ekonomiska kravet på att bilda en jordbruksfastighet från att behöva vara ekonomiskt godtagbar till att ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vad som är ett ekonomiskt godtagbart utbyte förändras över tid och ska ligga i linje med de rikspolitiska målen men grundtanken är att företaget som drivs på fastigheten ska gå med någon form av vinst³⁹.

Med ovan nämnda lagändringar kunde man alltså bilda både större bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter än tidigare. Vissa skyddsregler fanns dock kvar som gjorde det svårt att bilda små jordbruksfastigheter och det krävdes fortfarande att fastighetbildningsåtgärden skulle vara till övervägande nytta för jordbruksnäringen. Den tidigare lagstiftningen var baserad på de planpolitiska målen om ett effektivt jordbruk som ska trygga livsmedelsproduktionen i tider av kris och krig medan nu ville man övergå till ökad hänsyn till regionalpolitiska intressen som natur och kulturvärden⁴⁰.

Före lagändringarna fanns två typer av fastighet med bostad på landsbygden: Bostadsfastighet med några tusen kvadratmeter mark och stor jord- eller skogsbruksfastighet med många hektar mark. Efter lagändringarna 1991 och 1994 kunde man bilda nya fastigheter som storleksmässigt inte tidigare var tillåtet: Stora bostadsfastigheter på några hektar med tillhörande mark för jord- eller skogsbruk samt små jordbruksfastigheter med flera hektar mark.

³⁸ Prop. 1989/90:151 s.35-37

³⁹ Prop. 1993/94:27 s.30

⁴⁰ Prop. 1993/94:27 s. 8

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Ett vägledande fall om hur stora bostadsfastigheter eller hur små jord- eller skogsbruksfastigheter kan vara finns från 2017. Domen NJA 2017 s. 708 gäller en fastighet som ska avstyckas och bilda två skiften, ett med 3 ha mark och bostadshus och ett med 12 ha mark, totalt 7 ha skog och 8 ha åker/bete. I underinstanserna råder det en del diskussioner om en bostadsfastighet kan innehålla flera skiften men detta är i sin ordning enligt HD. I domskälen redogör HD för att en fastighet som är 15 ha är för liten för att klassas som en liten jordbruksfastighet är därför inte lämplig som detta. Samtidigt bedömer HD att 7 ha är för mycket skog för en bostadsfastighet. Produktiv skog bör inte tillåtas ingå i bostadsfastighet om det inte är en mindre areal som saknar intresse för det aktiva skogsbruket. Avstyckningen kan alltså inte ske vilket innebär att det fortfarande finns ett arealmässigt glapp mellan de olika fastighetstyperna som inte går att bilda även efter 1991 och 1994 års ändringar i FBL.

5 Rättsfall

5.1 Tillämpbarhet och rättvisa

I hovrätten för sydvästra Sveriges dom 2003-03-31 (Ö 3116-02) var det låga driftskostnader i en vägförening och LM beslutade att ge alla fastigheter andelstalet 1. Några fastighetsägare till fritidshus överklagade beslutet och begärde att få nedsatt andelstal till 0,5. Hovrätten bedömde att eftersom fritidshusen har ett intensivt utnyttjande skulle en differentiering mellan permanentbostäder och fritidshus ge så små utslag på kostnaden att enkelheten med att sätta alla andelstal lika överväger.

I Mark och miljödomstolens (Västra Sverige) dom 2014-01-29 (F 289-14) var det en fastighetsägare som blivit tilldelad andelstal för fritidshus med intensivt utnyttjande som överklagat beslutet och ville få andelstal för lägre utnyttjandegrad. MMD gjorde bedömningen att då det ska vara fastighetens normalutnyttjande som ska ligga till grund för beräkningarna och inte den mer eller mindre tillfälliga ägarens utnyttjande. Andelstalen ska spegla en långsiktigt normal användning av fastigheten. "Förutsägbarhet och praktiska tillämpningsskäl får i det här avseendet anses väga relativt tungt i förhållande till "milimeterrättvisa"."

5.2 Samfällighetsföreningens möjlighet att ändra andelstal, AL 24 a §

Mark och miljööverdomstolen i Stockholms dom 2014-10-28 (MÖD F 3656-14):
En fastighetsägare i Köpings kommun, L-G C har en fastighet, A, som är kopplad till en GA och har fått andelstal med tonkilometermetoden för fritidsbostad. Vid förrättningen gav LM möjlighet till styrelsen att ändra andelstal under vissa förändrade förutsättningar vilket är möjligt enligt AL 24 a §:

- Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsboende till fritidsboende och vice versa.
- Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad.
- Då en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd.
- Då annan trafik upphör från fastigheten.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Styrelsen vill nu ändra andelstal på A från fritidsbostad till permanentbostad med hänvisning till fastighetens va-standard vilket skulle ge ett högre andelstal och högre driftskostnad för A.

I GAn är 135 fastigheter anslutna och L-G C hävdar att det inte är hållbart för varken styrelsen eller LM att hålla koll på vilken VA-standard som råder i alla dessa fastigheter.

MMD går igenom hur LM har valt att delegera möjligheten till styrelsen att ändra andelstal under förutsättningarna som nämns ovan i punktform. Problematiken med första och andra punkten är att helårsboende och fritidsboende inte definieras någonstans. I förevarande fall använder styrelsen metoden att låta VA-standarderna avgöra vilket typ av boende som råder och således vilka andelstal som ska gälla. Eftersom begreppen helårsboende och fritidsboende inte är tydligt definierade så finns det ingen möjlighet för styrelsen att enkelt bedöma om ändrade förhållanden inträtt och ändring av andelstal är befogade. MMD anser att tolkningsutrymmet som ges gör att man kommer ifrån principen att andelstal ska fördelas efter vilken nytta fastigheten har av anläggningen och därmed blir kostnaderna också felaktigt fördelade. Fjärde punkten är i MMDs mening omöjlig att tillämpa eftersom det inte förtydligas någonstans vad som syftas med "annan trafik".

MÖD delar synen på att de tre punkterna i aktbeskrivningen är otillämpbara. MÖD tillägger att dela upp bostadsfastigheterna beroende på va-standard inte uppfyller kravet på enkelhet och det är därför inte möjligt för LM att överlåta den möjligheten till styrelsen enligt AL 24 a §.

6 Andra arbeten

6.1 Fritids- eller permanentbostad

Sedan 2015 taxeras fastigheter inte längre som fritidsbostad eller permanentbostad så möjligheten att bestämma tontal efter taxering är inte längre möjlig. Författarens målsättning i detta examensarbete från 2016⁴¹ var att hitta en metod som är enkel, objektiv, "synlig" och stadigvarande men detta verkar omöjligt bland annat på grund av stora variationer i fritidsbostadsbeståndet.

Arbetet lämnade några förslag på förändringar som skulle underlätta vid beräkning enligt tonkilometermetoden, till exempel om det i bygglovshandlingarna alltid skulle framgå för vilket ändamål fastigheten är uppförd så skulle man kunna ge andelstal efter ändamål. Slutligen ges rekommendationer på hur man ska gå tillväga för att bedöma om fastigheten ska ha andelstal för fritidshus eller permanentbostad men slutsatsen är att det kommer behöva göras individuella bedömningar i varje förrättning och det är omöjligt att sätta ett andelstal som med säkerhet kommer att vara stadigvarande. Ett vanligt tillvägagångssätt är att ge andelstal för fritidsbostad om nuvarande fastighetsägare är skriven på en annan adress vilket inte är stadigvarande utan snarare tvärtom.

6.2 Andelstal för Banverkets nyttjande av vägar

I ett examensarbete från 2007⁴² skulle författaren komma fram till en metod för att beräkna andelstal för Banverkets nyttjande av vägar. Examensarbetet utvidgades till att beräkna nytt andelstal för permanent- och fritidsbostäder och även indirekt till flerfamiljshus. Författaren gjorde beräkningar på två olika typexempel för användning av en fastighet; "barnfamiljen" och "den gamla damen" och kom fram till ett spann mellan 3300-5900 tonkilometer för deras fastigheter jämfört med en indexuppräkningsmetod som skulle ge ett tontal på 2300 tonkilometer. Efter diskussion kom författaren fram till att det finns skäl att ligga i underkant när det gäller tontal för bostadsfastigheter och då transportarbetens utveckling har skett någorlunda linjärt skulle man kunna använda denna ekvation för att komma fram till nytt tontal. Detta resulterade i 2100 tonkilometer vilket blev författarens förslag på ny schablon och detta värdet infördes tre år senare i 2010 års tonkilometermetod.

⁴¹ Källquist, 2016, Lunds Tekniska Högskola

⁴² Dolff, 2007, Högskolan Väst

I den vidare diskussionen ställs frågan om hur ofta man borde uppdatera schablonvärdena. Efter första promemorian av beräkningsgrunder släpptes 1975 dröjde det 20 år innan den uppdaterades följt av 15 år till nuvarande promemoria. Sedan dess har det nu gått 12 år vilket skulle kunna indikera att det är dags att se över schablonvärdena som används idag. Detta eftersom antalet fordon har fortsatt att öka exponentiellt. Dock är det svårt att uttala sig om tjänstevikterna då det som tidigare nämnts inte finns någon data på detta.

6.3 Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Examensarbetet från 2015⁴³ utreder om jordbruksfastighet och bostadsfastighet har samma definition i olika lagstiftningar. I arbetet jämförs fastighetstaxeringslagen (FTL), fastighetsbildningslagen (FBL) och Plan och bygglagens (PBL) regler om hur man ska definiera fastigheter samt jordabalkens regler om de olika arrendeformerna.

Före 1991 var det inte möjligt att bilda större bostadsfastigheter med kombinerat ändamål, alltså med tillhörande jordbruksmark för antingen djurhållning eller växtodling. Innan denna lagändring var det tveksamt om en fastighet på över 2 ha kunde anses vara lämplig bostadsfastighet vilket överensstämmer med FTL. I PBLs regler om bygglov är det inte fastighetens ändamål som är används vid bedömningarna utan snarare vilka förutsättningar det finns på fastigheten. Vid arrende är det arrendeavtalets syfte som avgör om det rör sig om ett bostadsarrende eller jordbruksarrende. Alltså spelar det här inte heller någon roll vilken storlek eller vilka egenskaper fastigheten besitter.

1991 och 1994 gjorde man lagändringar i FBL som möjliggjorde bostadsfastigheter för kombinerat ändamål samt mindre jordbruksfastigheter. Innan lagändringarna fanns det ingen större klyfta mellan fastighetens ändamål och taxeringsenhetstyp i samband med att de trädde i kraft blev det en stor splittning i FBL och FTLs definitioner av bostads- och jordbruksfastighet.

I en undersökning av stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter i Skånes alla kommuner visade det sig att de stora bostadsfastigheterna hade en medelareal på 5,2-9,7 ha och de små jordbruksfastigheterna hade en medelareal på 9,3-17,4 ha i de

⁴³ Nilsson & Olofsson, 2015, Lunds Tekniska Högskola

olika kommunerna. Det finns spridda uppfattningar om hur stora bostadsfastigheterna går att göra och hur små jordbruksfastigheterna som bör tillåtas. I en intervju med två FLM svarade en att jordbruksfastigheter inte bör gå att bilda mindre än 10 ha medan den andra satte samma gräns till 24 ha. Denna gräns är ju helt och hållet lämplighetsmässig, det går till exempel fortfarande att bilda mindre fastigheter om de innebär en förbättring enligt FBL 3 kap 9 §.

6.4 Andelstal för hästfastigheter

Tonkilometermetoden baserar sina andelstal för hästar på ett examensarbete från 2008⁴⁴. Det finns ingen definition enligt lag på vad som är en hästfastighet och man ser fastighetstypen istället som ett specialfall av en jordbruksfastighet. Arbetet lyckas ge transporttal för två typer av häst, egen- eller inackorderad häst där en häst som ägs och sköts om av någon utomstående genererar en hel del ytterligare trafik till fastigheten vilket motiverar ett högre andelstal än för häst som ägs av fastighetsägaren. I slutsatsen ifrågasattes varför hästfastigheter ska få högre andelstal medan andra specialfastigheter såsom motorcross- och bilfastigheter endast får andelstal för permanentbostad.

⁴⁴ Larsson & Olsson, 2008, Högskolan Väst

7 Undersökning av förrättningsakter

7.1 Inledning

Underlaget som har analyserats är data från 2019. Denna data är har sitt ursprung från en källdatafil som togs fram i ett annat examensarbete om förrättningsavgifter. Eftersom vi drabbats av en pandemi tidigt år 2020 fram tills nu, 2022, är det senaste normalåret därför 2019 vilket gör underlaget till bästa möjliga om man ska välja ett år med högsta aktualitet.

Grunddatatabellen över förrättningar som min data baseras på innehåller 1480 stycken akter som slutfördes 2019. Av dessa akter gallrades de intressanta akterna ut vilket är förrättning för enskild väg utanför detaljplan då det typiskt är i dessa akter som tonkilometermetoden används, detta gav ett underlag på 274 akter.

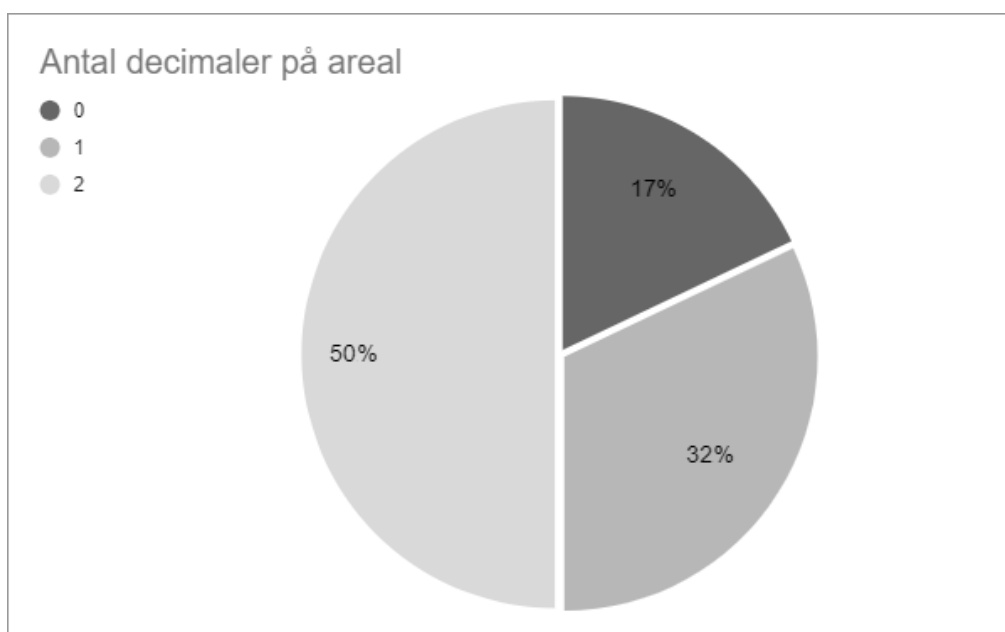
Av de 274 akterna fann jag minst en fastighet i 137 av dessa akter som uppfyllde att tonkilometermetoden använts för att bestämma andelstal för drift och minst en ren bostadsfastighet eller jord- eller skogsbruksfastighet med mindre än 5,5 hektar finns med. Totalt genererade dessa 137 akter 2655 fastigheter. De övriga 137 akterna hade någon egenskap som gjorde att jag gallrade bort dem. De tre vanligaste orsakerna var att det inte fanns någon beräkning enligt tonkilometermetoden, det fanns inga fastigheter som uppfyllde kriterierna, dvs. bara jord- och skogsbrukfastigheter som är större än 5,5 ha eller att jag inte kunde hitta akterna med hjälp av aktnumret på arkivsök.

Av dessa fastigheter hade 2352 stycken enbart andelstal för bostad det vill säga permanentbostad eller fritidsbostad. Av resterande fastigheter hade, utöver andelstal för bostad, 125 st andelstal för jordbruksmark, 225 st hade andelstal för skogsmark/virkestransport varav mark på mindre än 5,5 ha och 25 st hade andelstal för häst. Observera att en fastighet kan ha mark av flera olika typer av ändamål vilket gör att summan inte blir 2655.

LM har inte använt tonkilometermetoden lika i alla förrättningar. Ett exempel på detta är att antalet decimaler på arealen varierar från förrättning till förrättning. Ett annat exempel med hänvisning till intervjun är att FLM kan ta en diskussion på sammanträde med fastighetsägaren ifall hen ser att sin mark genererar mer trafik eller inte. Detta behöver inte vara negativt men tar definitivt mer hänsyn till dagens

förhållande än ambitionen att hålla över lång tid. Dessa är exempel på ställningstaganden som varje FLM gör i det enskilda fallet och det som framförallt är viktigt är att lika hänsyn och lika beräkningar tas inom den enskilda förrättningen, se intervju kapitel 8.

7.2 Noggrannhet



Figur 1: Antal decimaler som används för att storleksbestämna områden med jord- och skogsmark. På 78 förrättningar har lantmätaren valt att använda två decimaler i 39 fall och endast hela hektar i 14 fall. I mellanfallet finns det varianterna att använda antingen tiondelar eller halva hektar vilket sammantaget användes i 25 förrättningar.

Som cirkeldiagrammet visar är det vanligaste att man använder sig av två decimaler för att storleksbestämna mark. Enligt intervjun tyder detta på att lantmätaren oftast hämtar siffrorna i ett kartprogram som ger flera decimaler på ytorna utan att sedan göra handpåläggning eller avrunda siffrorna. Detta yttrar sig endast i skenbar noggrannhet eftersom kartprogrammet automatiskt genererar de olika marktyperna från ortofotot vilket ger en viss osäkerhet och tillåter felkällor i materialet.

7.3 AL 24 a §

Undersökning har gjorts huruvida samfällighetsföreningen har getts möjlighet att ändra andelstal enligt AL 24 a § i de fall det finns fastigheter med häst. I samtliga 14 förrättningar där andelstal för häst förekommer har FLM gett styrelsen möjlighet att ändra andelstal enligt kriterierna i nästkommande stycke men i inga av fallen ges utrymme att ändra andelstal om hästverksamheten förändras på något sätt, till exempel om den upphör eller utökas.

Efter att studerat 137 akter är det min uppfattning att det snarare är regel än undantag att FLM ger styrelsen möjlighet att ändra andelstal. Även om jag inte fört statistik på detta utanför akter med hästfastigheter så ges möjligheten oftast även på de övriga akterna. Det är även oftast samma förhållningsregler som ges för att göra detta:

- Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsboende till fritidsboende och vice versa.
- Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad.
- Då en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd.

I vissa fall ges även möjlighet att ändra andelstal om:

- Då annan trafik upphör från en fastighet.

Detta trots att fritidsbostad inte är definierat av LM så att styrelsen överhuvudtaget kan tillämpa de två punkterna där bostadstypen nämns och trots att MÖD inte tillåter begreppet "annan trafik" utan att det förklaras i akten vad som menas med detta.

7.4 Storlek på de olika fastighetstyperna

Spannet på hur stora bostadsfastigheterna kontra hur små jord- och skogsbruksfastigheterna kan vara har en stor spridning.

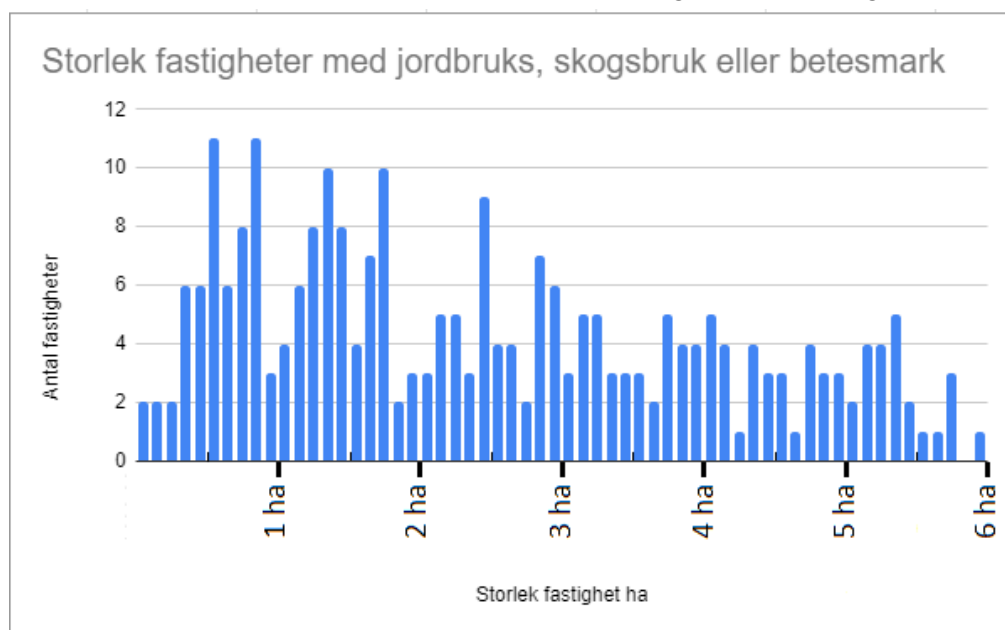


Figur 2: Histogram över storleken på fritids- och permanentbostadsfastigheter i m². Visar fastigheter upp till 3 ha, sista stapeln innehåller fastigheter större än 3 ha.

Alla fastigheter som enbart fått andelstal för permanentbostad eller fritidsbostad har blivit storleksgranskade i undersökningen. Eftersom bostadsfastigheterna inte haft något filteringskriterier så visar detta hela beståndet av bostadsfastigheter som fått andelstal med hjälp av tonkilometermetoden under 2019. Totalt finns 2357 bostadsfastigheter i undersökningsmaterialet och av dessa så är 2072 stycken mindre än 6000 kvadratmeter vilket är 88% av fastigheterna. 133 stycken bostadsfastigheter har en storlek över 1 ha vilket är nära 6% av beståndet. Markanvändningen på dessa bostadsfastigheter är blandad. Det finns fastigheter med några ekonomibyggnader, vanlig bostadsfastighet utan ekonomibyggnader, tillhörande parti av jord-och/eller skogsbruk samt mark som är utarrenderad till angränsande fastighet. Att det är en så pass liten andel kan bero på två saker. Det ena är att fastigheterna blir tilldelade andelstal för jord- eller skogsbruk efter 1 ha och den andra anledningen är att bostadsfastigheterna som är över 1 ha stora är väldigt få i förhållande till de mindre

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

bostadsfastigheterna. Troligtvis är båda anledningar bidragande till att det finns så få stora bostadsfastigheter. Före 1991 års ändring i FBL var det inte möjligt att bilda bostadsfastigheter som är större än 2 ha, se kapitel 4. Därför fanns det troligtvis inga fastigheter större än 2 ha som inte fick andelstal för jord- eller skogsbruksmark innan 1991 och andelen kan antas öka då fler stora bostadsfastigheter bildas idag.



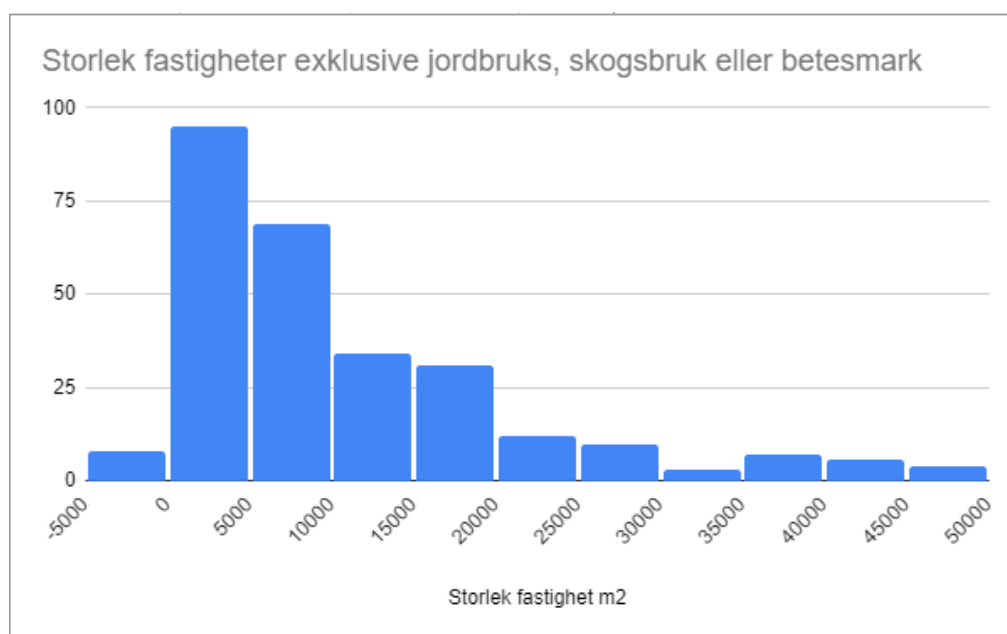
Figur 3: Histogram över storleken på jordbrukfastigheter och skogsbrukfastigheter. Visar fastigheter upp till 6 ha. Utöver vad som visas i histogrammet finns 37st fastigheter som är större än 6 ha.

Jag har valt att gallra fastigheter som är större än 6 ha eftersom det är naturligt med nuvarande modell att ge dessa fastigheter andelstal för jord- eller skogsbruksmark.

Det verkar inte finnas någon gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- eller skogsbruksfastigheter i praktiken, snarare tyder histogrammet på att FLM gör bedömningar från fall till fall vilket leder till ett spretigt underlag. Några synpunkter från intervjun, kapitel 8, är att riktlinjer om hur var man ska dra gränsen mellan de olika fastighetstyperna är något som önskas. Vad som är orsaken till att väldigt små fastigheter blir tilldelade andelstal för jord- och skogsbruksmark är att det är en vanlig metod att använda arealer som genereras av ett kartprogram utan att redigera dessa efteråt. Då kan små fastigheter med små arealer som uppfattas som skog eller

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

åkermark av kartprogrammet ge andelstal för dessa trots att de inte brukas som sådant. Av de minsta fastigheterna har en klar majoritet blivit bedömda med 2 decimaler på arealen, av nästan 50 fastigheter som fått andelstal för mark mindre än 1 ha är det endast 10 stycken som blivit bedömda med tiondelar och resterande med hundradelar.



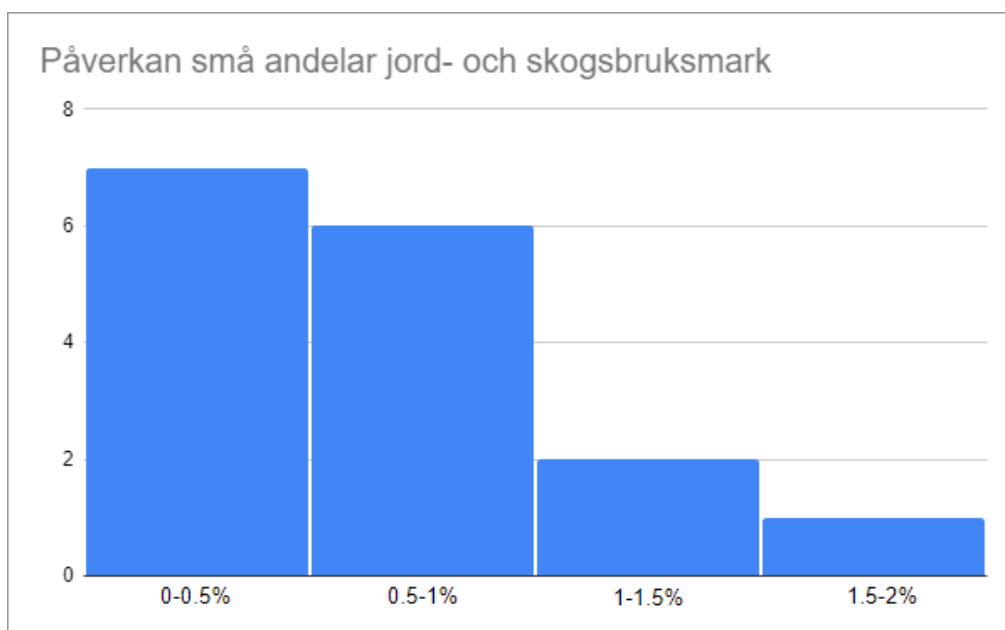
Figur 4: Histogram över storleken på jord- och skogsbruksfastigheterna exklusive areal för jord- och skogsbruk. Figuren ska ge en bild över hur stor bostadsdelen är på dessa fastigheter. Den vänstra stapeln visar negativt värde eftersom vissa fastigheter har fått andelstal för större areal än vad fastigheten är på grund av avrundning uppåt.

Hur stor en jord- eller skogsbruksfastighet är bortsett från marken som tillhör den är jämförbart med hur stora de rena bostadsfastigheterna är, se fig. 2. Denna arealen ska motsvara brukningscentrum och har förutom bostadsbyggnaden även ekonomibygnader och ytor för att hantera maskiner som behövs för jord- eller skogsbruket. Det krävs därför mer areal på dessa fastigheter än för bostadsfastigheterna. Den vänstra stapeln visar negativt värde på grund av att en del av FLM avrundar andelstalsgrundande arealer till hela hektar, se fig. 1, vilket för små brukningscentrum kan resultera i en negativ areal på fastigheten.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Av de 95 fastigheter som har en areal mellan 0-0,5 ha för brukningscentrum är det vanligt att fastigheten inte har något brukningscentrum eller ekonomibyggnader men ändå fått andelstal för jord- eller skogsbruksmark. Antingen mark som används av annan fastighet genom arrende (kapitel 3.2.2 om arrende) eller mark som LMs karttjänst genererat andelstalsgrundande mark utan handpåläggning av FLM, se intervju kap. 8.

7.5 Andelstal för små arealer och påverkan på fastighetens andelstal



Figur 5: Histogram som illustrerar hur stor påverkan på en fastighets andelstal som jord- eller skogsbruksmark på mindre än 0,3 ha har.

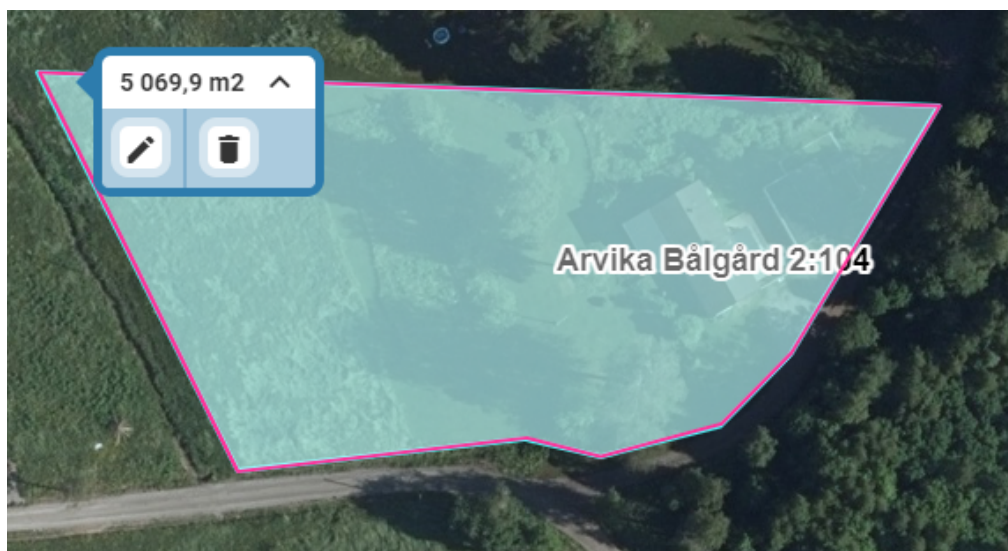
Illustration på hur mycket andelstal för jord- eller skogsbruk påverkar fastigheters andelstal som har en väldigt liten andel. Andelstal för utfart jordbruksfastigheter ligger mellan 70-110ton/ha för de små jordbruksfastigheterna beroende på var man är i landet. Sätts detta i förhållande till andelstalet för permanentbostad på 2100 får man en andel på 3-5% per hektar jordbruksmark. En fördel att ge andelstal för väldigt små arealer jordbruksmark är att andelstalet följer med vid fastighetsreglering till annan jordbruksfastighet, se intervju kap. 8.

7.6 Exempel på vanliga bedömningar

I kommande exempel redovisar jag två exempel på fastigheter som ligger i gråzonen mellan de olika fastighetstyperna. Enligt figur 2 och figur 3 blir de flesta fastigheter under på 0,5 ha bedömda som rena bostadsfastigheter. Likaså blir en majoritet av fastigheterna över 2 ha tilldelade andelstal för jord- eller skogsbruk. Det första typexemplet är en kategori av fastigheter som antingen har fått ett litet andelstal från automatisk generering av kartprogrammet utan att detta har bearbetats eller att det finns en liten areal mark på fastigheten som FLM anser genererar trafik från fastigheten. Det andra typexemplet är bostadsfastigheter som är större än första typexemplet men som inte har fått tilldelat andelstal för jord- eller skogsbruk. I dessa fall är det troligt att kartprogrammet har tilldelat mark men FLM har gjort bedömningen att detta inte genererar någon extra trafik från fastigheten.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

7.6.1 Typexempel 1



Aktnr	Fastighet	Jordbruk/åker (ha)	Storlek fastighet m2	Fastighet stl. ex. Jordbruk
1784-2017/33	Bålgård 2:104	0.25	5100	2600

Ett vanligt scenario för en mindre fastighet, i detta fall en fastighet som är 0,5 ha stor har ett litet andelstal för åkermark trots att det inte finns brukningscentrum eller ekonomibygnader på fastigheten. Åkermarken brukas tillsammans med fastigheten bredvid som man ser på ortofotot, troligtvis genom ett arrende. Fastigheten får i sin tur ta ut sina kostnader för det extra andelstalet i arrendet vilket sannolikt blir 0 kronor i detta fall eftersom andelstalet endast ökar från 1239 med 4 andelar till 1243.

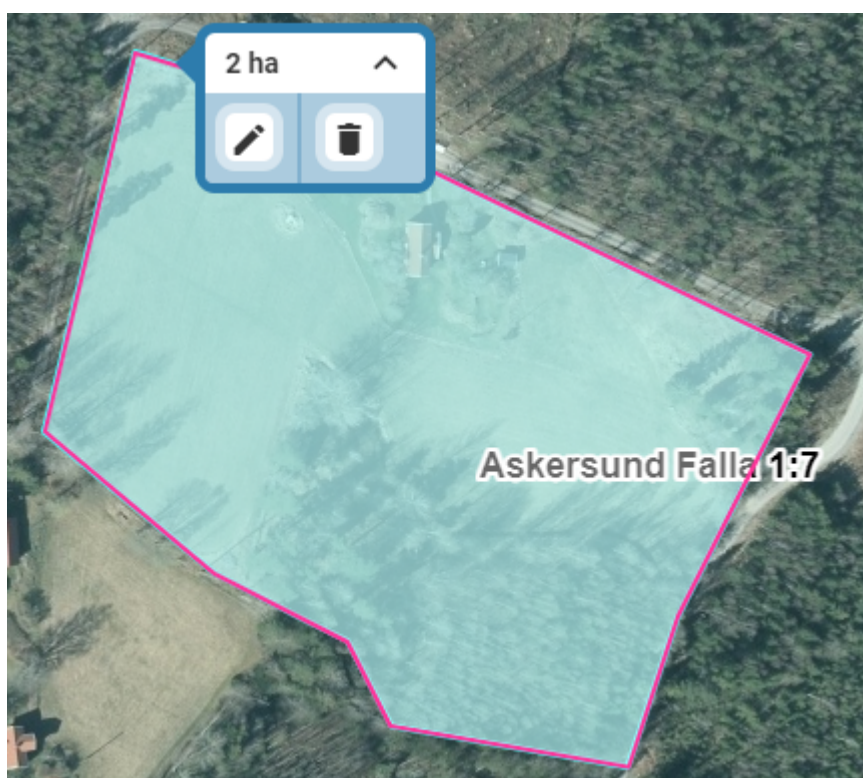
Bålgård 2:104					1243	0,89%
(1/2)						
Område 1					1243	(0,89%)
Permanentbostad	1 st	2100	0,59	100	1239	
Företagsutfart från jordbruk	0,25 ha	30	0,59	100	4	

Vad jag kan dra för slutsats med hänvisning till intervjun är att man här har använt sig av lantmäteriets karttjänst som har genererat arealen på jordbruksmarken med hög noggrannhet och fördelen att man har gett andelstal för jordbruksmark även om den brukas av någon utanför fastigheten är att den underlättar vid fastighetsreglering då

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

andelstalet helt enkelt följer med till mottagande fastighet. Frågan om hur stadigvarande andelstalet är kan man fråga sig eftersom fastighetsägaren skulle kunna säga upp arrendet och låta de 2500 kvm uppgå i bostadsdelen av fastigheten istället som någon form av trädgård.

7.6.2 Typexempel 2



Aktnr	Fastighet	Kommentar	Storlek fastighet m2
1882-2018/11	Falla 1:7	Utfart Permanentbostad	20000

Detta är också ett vanligt scenario som ligger på den andra sidan av gränsskalan från typexempel 1. En fastighet som är 2 ha stor där 1 ha är någon form av betesmark eller jordbruksmark samt 0,6 ha skog. Fastigheten har bostadshus och någon sorts ekonomibygnad

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Falla 1:7					1680	15,92%
(1/2)						
(1/2)						
Område 1					1680	(15,92%)
Utfart från permanentbostad	1 st	2100	0,80	100	1680	

I denna förrättningen har lantmätaren avrundat arealerna till hela hektar vilket skulle innebära att ifall man lagt till utfart jordbruk och virkestransporter skulle andelstalet adderas med följande:

Utfart jordbruk	1 ha	18 ton	0,8 km	14 andelar
Virkestransport	1 ha	30 ton	0,8 km	24 andelar

Detta skulle i så fall ge fastigheten ett andelstal som uppgår till 1718 eller 16,22% av GAn vilket är 38 andelar större än de 1680 andelar fastigheten blev tilldelad i förrättningen. Skillnaden i detta fall blir något större eftersom det är en liten GA med endast sex deltagande fastigheter. Slutsatsen man kan dra av dessa två exempel är att i gränsfallen mellan bostadsfastighet och jord- och skogsbruksfastighet så är påverkan relativt liten även i en mindre GA.

7.7 Ändringar av andelstal med ÖK AL 43 §

Hur vanligt är det att andelstalen justeras efter överenskommelse mellan fastighetsägare och styrelse i en GA? För att få en känsla av hur vanligt det är har jag gjort en sökning i arkivsök på överenskommelser enligt AL 43 § och väldigt få berör just ändring av andelstal. De flesta gäller istället överenskommelse vid fastighetsreglering eller avstyckning att den nybildade fastigheten ska inträda i GA. Varför det inte är vanligare med överenskommelser överlåter jag till en annan forskningsstudie.

8 Intervju

I anslutning till undersökningsdelen fick jag möjlighet att intervjua två lantmäteriförrättare på statliga lantmäteriet i Malmö, Magnus Landgren som är senior lantmätare och Jona Rydberg som är specialistlantmätare, Fredrik Warnquist var också närvarande i rollen som handledare och ställde några kontrollfrågor under intervjun. Intervjuns karaktär är semistrukturerad vilket innebär att frågor har förberetts inför intervjun och bjuder in till en öppen diskussion kring frågorna. Avslutningsvis gick intervjun över i en ostrukturerad karaktär där diskussion skedde mer generellt kring funderingar som väcktes i undersökningsdelen. Intervjun skedde digitalt över zoom.

Intervjun redovisas ord för ord förutom vissa delar som inte är essentiella för arbetet som har klippts bort. För att det ska vara enkelt att följa med inleds varje talare med namn.

Fredrik- Bör man agera för lika bedömningar i varje förrättning eller ser man varje förrättning som unik och bedömer areal för tonkm beroende på förutsättningar?

Jona- Generellt borde man ju bedöma det likadant i varje situation, fastighet för fastighet men att man tar med sig saker från tidigare bedömningar. Det viktigaste tycker jag är att man har en konsekvent bedömning inom den förrättningen, men absolut borde den vara likadan i varje förrättning just kring frågan du beskriver.

Fredrik- Är det så att varje förrättare skapar egna bedömningar eller finns det riktlinjer inom LM att agera likadant?

Magnus- Det känns inte som att vi pratar mycket om de här små fastigheterna och enhetlighet inom LM utan det har blivit den egna lantmätarens metoder och då kanske den görs enhetligt förrättning för förrättning så att säga. Jag vet inte ens om jag gör likadant på varje förrättning utan det är lite strukturer och så om det är enstaka fastighet så kanske den inte räknar den på samma sätt.

Fredrik- Finns det förhandlingsutrymme eller möjlighet för fastighetsägarna att komma överens i samband med fördelning av andelstal?

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Magnus- Ja det finns det väl sen vet jag inte hur mycket det sker förhandling utan mer att man diskuterar fram vad som är rimligast. Förhandlar de så är det oftast något som har förhandlats sedan tidigare men det är inget jag har stött på så ofta.

Fredrik- Precis, man får ju inte ta ägarens synpunkter i beaktan utan man ska se det som fastighetens behov genom andra ägandeförhållanden också.

Jona- Det finns två principmetoder som man kan använda sig av inför arbete med tonkilometer. Dels den ena vägen som många förespråkar är arbetsgrupper och då är det fokus på vad det är för användning på din fastighet och då kan vi även komma fram till vad om man ger dem tillräckligt med bra kunskaper att de fastigheterna får arbeta fram en andelstalsserie. Jag har inte använt det jätteofta. Annars gör man en inventering och går igenom noga på ett sammanträde och ibland om det är någon bedömning, någon fastighet som ligger på gränsen om man ska ge dem andelstal för bostad och lite jordbruk. Då är det bra att ta upp den situationen och motivera hur jag tycker att man ska bedöma för att det ska bli mest rättvist i detta fallet och på så sätt få en bekräftelse av sakägarna att man är överens.

Fredrik Warnquist- Kontrollfråga. Finns det något informationsmaterial utöver promemorian för beräkning enligt tonkilometermetoden från LMs sida som delas ut i förrättning eller sprids i olika sammanhang eller det är senaste versionen av tonkilometermetoden som är den informationen som arbetsgrupperna jobbar med i så fall?

Magnus- Jag jobbar inte så mycket med arbetsgrupper heller och om man jobbar med arbetsgrupper så har man väl mer kanske någon slags uppstartsmöte eller kanske mer med i arbetsgruppen själv så med den typen av arbetsgrupp så blir det väl lite mer löpande förklaring men jag vet inte om vi har något mer pedagogiskt material än rapporten.

Fredrik- Hur ofta ger man styrelsen i samfällighetsföreningen möjlighet att ändra andelstal enligt AL 24 a §?

Magnus- Den brukar jag i princip alltid klippa⁴⁵ när jag gör nya gemensamhetsanläggningar.

⁴⁵ Klistra in från LMs exempelbank av fraser

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Fredrik- I de förrättningsakter jag gått igenom som har fastigheter med häst, egen eller inackorderad har de flesta styrelser möjlighet att ändra andelstal enligt AL 24 a § men ingen av akterna ger i beskrivningen möjlighet att ändra andelstal om antalet hästar förändras på fastigheten. Finns det ändå möjlighet för styrelserna att justera andelstal ifall antalet hästar ökar/minskar på en fastighet?

Jona- Nej det är min uppfattning att det måste framgå exakt i vilka situationer. I två av mina senaste förrättningar har styrelsen yrkat att de i princip ska få ändra andelstal på eget bevåg enligt tonkilometermetoden. Oavsett ändrad markanvändning så skulle styrelsen i så fall få disponera detta själv. Jag har motiverat ganska mycket att det inte var lämpligt och det finns en dom när man tyckte det var för otydligt vilket mandat man gav till styrelsen, det måste vara väldigt tydligt. LMs generella hållning är att man måste tydligt visa de situationer som det är möjligt. Men hästfastigheter har jag gett tillåtelse till en gång bara men det tror jag inte är så vanligt att man gör.

Magnus- Jag har mest levt efter mallen där och inte tagit in så mycket extra. Vi har en diskussion om hur rörliga andelstal skulle ge en otydligt schablon. Man kan hävda att schablonen är tydlig när det finns en schablon. De saker som letar sig in i vår exempelbeskrivning är de fasta sakerna som man nästan aldrig ändrar på att helårsbostad är 2100 ton och blir den obebyggd så är det 100 ton eller fritids så blir det 700 ton normalt. Just hästandelstal är lite problematiskt, precis som verksamheter som inte har några schabloner alls som kan ändras efter hur kundkretsen ändras och hur många anställda man har. Även om hästarna har en direkt schablon per häst så kan man hävda att allting är direktutvecklingsbart med tonkilometermetoden. Exempelvis om man har en verksamhet med 8 anställda så kan man göra en schablon per anställd och ökar det till 13 anställda kan man ändra andelstal där också. Känslan är att när man gjorde tonkm att den handlade mer om antal hektar jordbruksmark vilket inte förändras mer än vid fastighetsreglering och då kan man förändra andelstal utefter det. Medan saker som beror på antal levande varelser är mycket svårare att fånga och mycket svårare att få ett långsiktigt andelstal, det är i princip omöjligt. Jag brukar inte utgå från antalet hästar de har just nu utan hur många inredda hästboxar så blir det mer fyrkantigt och mindre föränderligt. Då får man inte problemet att om en häst dör så ska man ändra andelstalet utan antalet hästboxar är fortfarande densamma. Men det är lätt att inreda fler hästboxar och det är lite problemet.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Fredrik- Ska styrelsen få ändra andelstal om antalet hästboxar förändras eller är det bra som det är nu?

Magnus- Jag har aldrig haft med det men det är för att jag har levt efter de framtagna mallexemplena.

Jona- Jag hade med det någon gång men risken är som du säger Magnus är det blir för mycket duttande, det kostar även pengar att registrera om andelstal, det är inte tanken att man ska göra det. Dessutom är andelstalet beroende på om man hyr ut boxar eller har dem själv och det kan också ändras hela tiden. Man kan inte bedöma det vid varje tidpunkt utan man måste titta på stallplatser eller normal beläggningsgrad och skulle den användningen ändras mycket om man går från att ha en ganska utökad hästverksamhet till att bara ha en egen häst och det är allt de kommer ha. Då har fastigheten ett för högt andelstal och då är det väldigt svårt att utforma att styrelsen kan ändra själva och ha det synsättet man vill att de ska ha och då blir risken att man ger ett för högt andelstal. Detta är svårt.

Fredrik- Hur mycket jordbruksmark tycker ni det bör ingå i en fastighet innan den ges andelstal för utfart jordbruk? Bör samma gränsvärde gälla för skog- och betesmark?

Magnus- Min infallsvinkel är att ställa frågan på sammanträde om man ser det som att det genererar mer trafik och det synsättet har jag även till hästfastigheter, om man tror att den extra mark man har för bete genererar mer trafik. Jag har ingen specifik siffergräns.

Jona- Detta är något som man skulle vilja ha tydligare riktlinjer kring. Mitt fokus har varit att skapa en anläggning som beaktar vilken mark som ingår och vad för typ av mark är det. Om det är en stor bostadsfastighet så är det rimligt att de får lite extra andelstal för jordbruk/bete/skog och kan argumentera för det med att om man för över marken till grannfastigheten så ska andelstalet ändras därefter, på så sätt kan anläggningen klara fastighetsregleringar.

Magnus- Håller med, att det är ett färdiglagt pussel där man kan ändra bitarna. Om det är ett halvt hektar så är det väldigt lite men är det ett halvt hektar ren åkermark är jag mer benägen att ta in det än om det är en halv hektar med gräsmatta.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Jona- Tillhör det tomten men är ganska ovanligt känns det onödigt att pilla på det om det är så lite.

Fredrik- I Svante Dolffs examensarbete från 2007 bedömde han att det faktiska tonkilometerantalet för permanentbostäder ligger i ett intervall mellan 3300 och 5900 tonkm men att det finns skäl att inte ligga i maxkant och kom då fram till 2100 tonkm men att man bör räkna upp schablonvärdet med några års mellanrum. Med tanke på detta anser jag att vid beräkning av jordbruksmark med två decimaler vilket gjorts på 39 av 79 akter som jag gått igenom ger ett intryck av falsk noggrannhet, hur står ni till detta?

Magnus- Jag brukar inte ge för små andelstal från början, helor och halvkor så att säga. Jag tror det kan vara tecken på vilken metod man använder om man har inventerat manuellt eller i vårt kartprogram automatisk för då hämtar den digitalt med jättenoggrannhet i flera decimaler.

Fredrik- Så ni har en metod att plocka hur mycket mark det finns med en karttjänst?

Magnus- Ja. Bara för att man bestämt sig för en väldigt hård schablon att vi ska vara förutsägbara när det gäller bostäder så håller man sig stenhårt till 2100 men håller på att räkna väldigt exakt på andra hållet. Det här med 10.02 hektar hoppas jag inte förekommer om man inte orkar ställa in 0 decimaler i kartprogrammet och sen inte gör något handpålägg. Det är ingen förrättningskostnad på att man litar på datorprogrammet och sen håller på att avrunda. Då borde man istället ställa in datorprogrammet på att lämna ut 0 decimaler.

Fredrik- [Visar statistik på antal decimaler man använder i förrättningar och exempel på olika icke-avrundningar. Se Figur 1].

Magnus- Okej så det är inte bara för att kunna redovisa en liten bostadsfastighet så tar man 0.5 ha för att få med någonting utan man använder noggranna arealer. Då är det jag som inte använder datorprogrammet lika mycket. Jag ser det mer som att tjänsten ger ett överslag. Jag tycker det är så mycket annat att korrigera när man tror att det faller ut från datorn så att säga. Jag brukar köra hela hektar möjligtvis halva hektar om man har med någon liten fastighet som man vill ge något extra för sin storlek. Jag skulle aldrig ge en fastighet 10.24 hektar, så noga kan man inte göra det, det är snarare att man mäter lite översiktligt och då får man hålla sig till hela hektar. Att gå

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

från 2100 ton till ett hektar jordbruksmark ger ändå 100 extra ton vilket är 5% ökning av andelstalet.

Jona- Jag har använt det verktyget en gång och jag förkastade allting som programmet gjorde och sen gick jag över till att jobba i excel istället. Om man till exempel lägger in faktorn sankmark som är datadrivet så tog den bort all sankmark och det blev nästan ingenting kvar för det var tydligen rätt så sankt. Det blev då väldigt konstigt med skogsfastigheter på 100 hektar och så blev det bara 10 kvar, då är det bättre att gå på taxeringen tyckte jag och det tror jag är ett bra ställe att titta i ofta. Den datan bygger på autogenerering från ortofoto och tar då bort t.ex. väg.

Fredrik- [Visar statistik på hur stora de stora bostadsfastigheterna är. Se figur 2].

Magnus- Upp till 3 ha kan jag leva med att man har olika tankar om man ska ge andelstal för jordbruk eller inte.

Fredrik Warnquist- Behövs det ett brukningscentrum för att ha utfart jordbruk, om jag har ett bostadshus och det tillhör 2 ha åker, får jag då åkertransporter eller utfart jordbruk?

Magnus- Jag brukar vara ganska hård med den fyrkantigheten att har man inget brukningscentrum så ger jag andelstal för åkertransporter ut ur båtnadsområdet. Det är intressant när det finns ett hus och en liten areal mark runtomkring, om man då tycker att man inte kan sätta utfart jordbruk för att det inte finns något riktigt brukningscentrum så kontrar jag med att man kan då heller inte sätta åker eller betesmark för interna transporter eftersom det ska motsvara att man behöver använda vägarna för att transportera hem till gården.

9 Analys

9.1 Gränsdragningsproblematik och anläggningslagen 24 a §

Som nämns i resultatdelen upplever jag att det är regel snarare än undantag att FLM ger möjlighet till styrelsen att ändra andelstal enligt AL 24 a §. I lantmäteriets handbok för anläggningslagen tolkar LM lagens mening att "Lantmäterimyndigheten kan i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal" som att man bör tillämpa paragrafen försiktigt och tydligt informera medlemmarna i föreningen om vad det innebär. Att styrelsen endast undantagsvis inte ges möjligheten att tillämpa AL 24 a § tolkar jag delvis som att LM är positiva till lagparagrafen och att styrelsen har delegerats ett större ansvar att ajourhålla andelstal vid uppenbara förändringar. Tvistemål kan dessutom undvikas om någon part inte skulle underteckna en överenskommelse. Detta skulle istället leda till ny förrättning, antingen med samma utfall som styrelsen själv skulle kunna fatta, eller ett annat beslut från FLM.

Samtidigt borde det ses som ett misslyckande att hovrätten i fallet från 2014 MÖD F 3656-14, dömt att tre av LMs fyra standardformuleringar för tillämpning av AL 24 a § inte går att använda i nuvarande utformning, se rättsfallet kapitel 5.2. Visserligen finns ingen praxis från högsta domstolen men att låta styrelsen ändra andelstal på kriterier som skulle kunna vara ett luftslott är ett allvarligt problem. Det bästa hade varit om lagstiftaren hade sett över paragrafen och vid vilka situationer den ska gå att använda istället för att överlåta det ansvaret till LM. Med tanke på hur flitigt den används idag skulle den därför kunna vara tillämplig i alla förrättningar vid lagstadgade och tydligare specificerade situationer. Alternativet är att LM ser över hur utformningen på kriterierna för att låta styrelsen ändra andelstal ska se ut för att bli rättsligt bindande och i vilken utsträckning man ska ge styrelser möjlighet att tillämpa AL 24 a § med tanke på deras förhållningssätt till att det ska råda försiktig tillämpning.

I rättsfallet ovan skriver tingsrätten i domskälet "Vad som menas med att "annan trafik upphör från fastigheten" har inte förklarats i Lantmäteriets beslut. Varken ordalydelsen eller aktmaterialet ger någon antydning om vilka förhållanden som åsyftas. Delegationen i den här delen framstår som omöjlig att tillämpa". Om man i beskrivningen hade gjort tillägg för i vilka fall denna punkten är tillämplig skulle styrelsen kunna använda denna ifall hästverksamhet upphör inom GAn vilket endast

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

är möjligt att åstadkomma vid ny förrättning eller överenskommelse enligt AL 43 §. Förutom hästverksamhet skulle punkten kunna användas på andra typer av verksamheter också, både företag som har personal som använder GAn och företag som har kunder som nyttjar vägen t.ex. verkstäder och återförsäljare.

När man gör beräkningar på hur många hästar som ska ligga till grund när man beräknar andelstal för hästfastigheter blir det upp till FLM att göra en tolkning men enligt intervjun med lantmätarna Magnus och Jona verkar en vanlig bedömning vara att beräkna andelstal efter antalet hästboxar snarare än antalet hästar. Antalet hästar kan vara ett tillfälligt antal samtidigt som antalet hästboxar borde spegla en mer långsiktig användning av fastigheten. Det är dock möjligt att antalet hästboxar förändras någon gång under tiden som fastigheten är ansluten till GAn och eftersom styrelsen inte ges befogenhet (förutom i enstaka fall) att ändra andelstal med denna grund så återstår endast möjligheterna att påkalla en ny förrättning eller genom överenskommelse enligt AL 43 §. En ny förrättning skulle oftast bidra till större ekonomiska kostnader än nytta då det endast vid stor förändring i en liten GA kan ge ett stort utslag i andelstalslängden.

Att differentiera egen häst och inackorderad häst har en poäng eftersom en inackorderad häst genererar enligt schablonen ett ytterligare tillägg på 650 ton/häst. Dock bidrar differentieringen till samma problematik som ovan, att precis som antalet hästar inte är av särskilt stadigvarande karaktär anser jag inte heller att fördelningen mellan egen och inackorderad häst är det. Troligtvis skiftar förhållandet varje gång fastigheten byter ägare samt ibland även inom samma fastighetsägare.

Gränsdragningen mellan fritidsbostad och permanentbostad, se kap. 6.1, lider av samma problematik som antalet hästar på en hästfastighet. Istället är en av metoderna att ge andelstal för fritidsbostad om fastighetsägaren inte är skriven på fastigheten vilket skulle kunna direkt jämföras med hur många hästboxar som finns på fastigheten idag. Det är helt enkelt inte särskilt stadigvarande. Efter att man gör bedömningen att en fastighet ska klassas som fritidsfastighet lägger man dessutom på ett lager och bedömer vilket utnyttjande som ska kopplas till fastigheten. I 1975 års promemoria beskriver man hur man ska differentiera de olika kategorierna av fritidsbostad med hjälp av hur mycket de faktiskt utnyttjas. Lågt utnyttjande är 4-5 veckor på sommaren, normalt utnyttjande är dessutom veckoslut april till september och intensivt är veckoslut året om. I 1995 års promemoria gör man tillägget att man inom förrättningen normalt inte ger andelstal för olika utnyttjandegrader. I 2010 års

promemoria övergår man mer till fastighetens geografiska läge. Man ger då i huvudsak andelstal för intensivt utnyttjande i tätortsnära fritidsbebyggelse med vanligtvis hög VA-standard och vägstandard och lågt utnyttjande i avsides belägna fritidshus, t.ex. fåbodstugor eller liknande.

9.2 Anläggningslagen 43 §

För att återgå till möjligheten att ändra andelstal med hjälp av överenskommelse enligt AL 43 §, används den i praktiken för att göra mindre ändringar som styrelsen inte getts befogenhet att ändra själv enligt AL 24 a §? Vid en överblick av överenskommelser i arkivsök är det inte vanligt att man använder AL 43 § för att justera andelstal vid förändrade förutsättningar. Eftersom andelstal för hästar och fritidshus inte sätts stadigvarande borde det finnas många fastigheter som har ett obsolet andelstal så varför ändras de inte mer kontinuerligt? En anledning skulle kunna vara priset att få överenskommelsen registrerad. Det kostar 3600 kronor att registrera en överenskommelse och från 1800 kronor att registrera ändring enligt AL 24 a §.

Före ändringen i FBL år 1991 var det inte möjligt att bilda större bostadsfastigheter med kombinerat ändamål vilket borde innebära att innan dess fanns det inte heller någon gränsdragningsproblematik. En fastighet som bildats med bostadsändamål före lagändringen är högst 2 ha stor och borde rimligtvis inte få andelstal för jord- eller skogsbruksmark. Däremot visar figur 3 att många fastigheter som är mindre än 2 ha ändå får tilldelat andelstal för åker- eller virkestransporter.

Det är rimligt att stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål genererar mer trafik än mindre bostadsfastigheter. Man skulle kunna säga att hästfastigheter är ett av specialfallen av bostadsfastighet med kombinerat ändamål som man ger andelstal till i tonkilometermetoden. Författarna till examensarbetet som ledde fram till schablonvärdena för hästfastigheter ifrågasatte i sin slutsats varför bara hästfastigheter ska få högre andelstal och inte andra specialfastigheter såsom motorcross- och bilfastigheter. Hit skulle man också kunna göra tillägg för fastigheter med specialodling och vedförsäljning bland annat som antingen genererar mer trafik från fastigheten eller kunder som besöker och därmed mer trafik till fastigheten.

9.3 Inpassning till övrig lagstiftning

Hur stämmer tonkilometermetodens gränsdragning mellan bostads- och jordbruksfastigheter överens med övrig lagstiftning? I arrendelagstiftningen är det avtalets utformning som avgör vilket typ av arrende det är som gäller. I FBL tillåter man sedan 1991 bostadsfastigheter med kombinerat ändamål och i Skånes kommuner ligger medelarealen på dessa mellan 5,2 och 9,7 ha samtidigt som medelarealen för små jordbruksfastigheter ligger mellan 9,3 och 17,4 ha. Det är tydligt att andelstal för jordbruksmark tilldelas innan man uppnår en storlek om 5,2 till 9,7 ha på fastigheten. En analys är att tonkilometermetoden gavs ut 1975 och uppdaterades för första gången 1990. Både dessa promemorior gavs alltså ut innan FBLs ändringar 1991 och 1994. Vid dessa versioner borde det inte funnits någon gränsdragningsproblematik för nybildade fastigheter eftersom det var tydligt om en fastighet var bostadsfastighet eller jord- eller skogsbruksfastighet. Dagens gråzon däremellan var inte möjlig att bilda och jag tänker att det är därför naturligt att ge andelstal efter vilken typ av fastighet det är. I den senaste promemorian från 2010 har man inte tagit ställning till dessa förändringar i FBL vilket leder till dagens problematik. Mitt förslag till uppdatering i nästa version av tonkilometermetoden finns i kapitel 9.5.

Avvägningen som behöver göras är huruvida bedömningen å ena sidan ska göras så rättvis som möjligt med hänsyn till dagens förhållanden och hur man å andra sidan kan ge andelstal som håller över lång tid. Det ska vara möjligt att ge andelstal på fastigheter som bildats med äldre lagstiftning som inte längre är lämpliga och inte skulle vara möjliga att bilda idag. Det är därför inte möjligt att nyttja samma definition i tonkilometermetoden som övrig lagstiftning. Idag görs antingen en bedömning om det finns jord- eller skogsbruksmark på fastigheten som brukas oavsett fastighetens storlek i sig eller så hämtas arealer från lantmäteriets kartverktyg utan att bearbetas ytterligare.

9.4 Beräkning av areal med flera decimaler

Idag beräknas arealerna för jord- och skogsbruksmark både utan decimaler, med 1, 2 decimaler på arealen eller med halvtal. När jag tittade på de allra minsta andelarna jordbruksmark på under 0,3 ha hade de endast en marginell påverkan på fastighetens andelstal, under 2% påverkan, se kapitel 7.5. Andelstalet för permanentbostad på 2100 ton är en så pass stor post av andelstalet för de små fastigheterna och det råder en stor spridning på hur mycket en bostadsfastighet nyttjar och sliter på vägen, upp till ett intervall på 3300-5900 för barnfamiljer och äldre med vårdbehov. Därför anser

jag att en beräkning av jord- och skogsbruksmark med hög precision, t.ex. 4,03 ha endast ger ett intryck av falsk noggrannhet och man bör i beräkningarna avrunda till halvtal eller heltal. Beräkning av väglängd verkar vara anammat att använda sig av 2 decimaler på kilometer vilket ger en noggrannhet på 10 meter. Detta är en rimlig avrundning eftersom man kan göra mindre ändringar på utfarten utan att det påverkar andelstalet.

Anledningen till att det ofta beräknas arealer med 2 decimaler verkar enligt intervjun bero på att data hämtas direkt från ett kartprogram som ger hög noggrannhet trots att datan i sig har en viss osäkerhet. Det vore önskvärt med riktlinjer om vilken noggrannhet som ska användas i tonkilometermetoden och hög sådan leder inte till en hög precision eftersom det slutliga andelstalet ofta även innehåller andelstal för bostad som på grund av hur olika användningen är har en schablonisering som därmed ger en lägre noggrannhet. Kan man komma överens om en gränsdragning som ska användas borde det inte vara en svårighet att få kartprogrammet att följa dessa nya riktlinjer, både för hur stor noggrannhet som genereras samt att bortse från små arealer jord- och skogsbruksmark på bostadsfastigheterna.

9.5 Förslag till förändringar av tonkilometermetoden

Mitt förslag är att man schabloniserar ytterligare i tonkilometermetoden och lägger till klassen *stor bostadsfastighet* eller *bostadsfastighet med kombinerat ändamål* och tilldelar ett särskilt andelstal för dessa fastigheter. Den undre gränsen skulle i så fall kunna läggas på 1 ha vilket ligger i gränslandet för bedömningar i dagsläget. Den övre gränsen har jag svårare för att uttala mig om då mitt urvalskriterium har varit fastigheter som är mindre än 5,5 ha. Enligt *Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus*, se kap. 6.3 är den största bostadsfastigheten i Skåne som bildats 26,5 ha stor vilket är för stort för att klassas som en övergångskategori till jordbruksfastighet. Medelarealen för stora bostadsfastigheter som ligger mellan 5,2 och 9,7 ha är en bättre indikator på var gränsen bör gå och den skulle därför kunna sättas till 10 ha. Eftersom det i vissa fall går att bilda en kombinerad bostadsfastighet om 10 ha men sällan kommer kunna få en tillräckligt godtagbar ekonomi för att bilda en fastighet så liten för jordbruksändamål. Det är därför min analys att gränsen ska sättas i det lägre spannet i gråzonen av hur stor fastighet med jordbruksmark man kan bilda.

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Jag föreslår att man slår samman övriga specialfastigheter i denna kategorin om det inte är oskäligt. Oskäligt i detta fall skulle kunna vara verksamheter som genererar mycket trafik och kräver egen schablon. I och med detta skulle hästfastigheter inte längre få andelstal beroende på hur många hästar som finns idag utan man skulle kunna ge ett andelstal som är mer beroende av hur stor fastigheten är och därmed hur många hästar som är lämpade att ha på den. Detta skulle ge ett andelstal som håller bättre över tid. Visserligen kan det finnas stora hästfastigheter som inte har så många hästar och små fastigheter som har många hästar vilket gör att man på så sätt tummar något på rättvisan i dagens förhållanden.

En häst behöver ungefär 1 hektar mark, vilket högt räknat på 10 hektar mark kan en fastighet alltså ha 9 inackorderade hästar vilket skulle resultera i ett extra andelstal på 7650. Lika många egna hästar skulle ge ett andelstal på 1350. Av olika typer av specialfastigheter är hästfastigheter en av typerna som bidrar till mest slitage på en väg. Det finns därför anledning att lägga schablonvärdet lågt i förhållande till hästfastigheter. Eftersom schablonen trots allt kommer ha relativt låg påverkan på andelstalet i stort eftersom permanentbostad är en så pass stor post av andelstalet föreslår jag att man delar in de kombinerade bostadsfastigheterna i tre delar beroende på fastighetens storlek. Att inte differentiera mellan de olika storlekarna skulle inte ge en rättvisande bild för fastigheterna som är strax över 1 ha stora jämfört med de som angränsar till små jordbruksfastigheter och att ge schablonvärde för varje hektar anser jag ge en överdriven schablonisering med nio extra tillägg för andelstal. Därför landar jag i en uppdelning av dessa fastigheter i tre storlekskategorier och ett linjärt tillägg på andelstal dem emellan. En fastighet som är mellan 1-4 hektar skulle kunna ha upp till 3 hästar och ett bra andelstal med avseende på detta skulle vara tillägg på 400 ton, 4-7 hektar ett tillägg på 800 ton och slutligen 8-10 hektar ett tillägg på 1200 ton. Fastigheter större än 10 hektar skulle man i så fall klassificera som mindre jordbruksfastigheter och ge andelstal enligt nuvarande schablon för detta. Med följande andelstal skulle man därmed få en mer långsiktig kalkyl som håller i tid oavsett vilken användning som fastigheten har:

Permanentbostad < 1 ha	2100 ton
Tillägg fastighet 1-4 ha	400 ton
Tillägg fastighet 4-7 ha	800 ton

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

Tillägg fastighet 7-10 ha	1200 ton
Egen häst	150 ton
Inackorderad häst	800 ton

Ytterligare förenkling i schablonen skulle dessutom göra AL 24 a § lättare att använda eftersom det är viktigt att en styrelse som saknar sakkunnighet ska kunna förstå hur andelstalen beräknas för att sedan själva kunna ajourhålla GAns andelstal vid framtida förändrade förutsättningar. Detta tillsammans med att LMs beskrivning av vilka kriterier som behöver vara uppfyllda för att styrelsen ska kunna använda sig av paragrafen behöver vara mycket tydliga och väldefinierade för att det ska vara möjligt att använda den över tid. Den används idag trots att den har praxis mot sig men jag tror det bara är en tidsfråga innan ett beslut överklagas och LMs beskrivning av fritidsbostad och "annan trafik upphör" prövas på nytt. Ett alternativ till att LM ändrar sin standardformulering är att lagförfattaren förtydligar vilka situationer som "fastighetens användningssätt ändras stadigvarande" och att den i så fall skulle vara tillämplig i alla förrättningar och inte bara de förrättningar som LM ger möjlighet. Detta skulle inte vara en stor förändring då den tillämpas i en majoritet av vägförrättningar redan.

9.6 Avslutande analys

Hur stor kan då en bostadsfastighet vara innan den börjar få andelstal för annan användning? Som man ser på figur 2 och figur 3 så är antalet rena bostadsfastigheter avtagande vid små arealer och redan efter en fastighetsstorlek på över 1 ha så inryms 94 % av bostadsfastigheterna som har andel i GA. Däremot ser man ingen tydlig gräns på jord- och skogsbruksfastigheterna utan andelstal för jord- och skogsbruk ges även till små fastigheter som är under 1 ha. Om detta beror på att FLM i varje enskilt fall gjort en bedömning att fastigheten i fråga har jord- eller skogsbruksmark som genererat trafik till och från fastigheten, antingen själv eller genom att diskutera frågan på ett sammanträde, eller om siffrorna är hämtade från LMs karttjänst och applicerade i tonkilometermetoden utan att FLM har analyserat dem vet jag inte. Troligtvis finns det flera exempel på båda alternativ i de små fastigheterna som fått andelstal tilldelat sig. Vilken gränsdragning som finns mellan fastighetstyperna beror också på vilken metod FLM använder sig av med avseende på decimaler på arealen vid beräkningarna. De som använt sig av två decimaler vid beräkningsgrund för

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

arealen har generellt en lägre gränsdragning för att ge andelstal för jordbruksmark än de som använder sig av hela hektar. Sammantaget ligger dagens gränsdragning ungefär på 1 ha men med låg precision, beroende på metod och bedömning från fall till fall kan detta variera.

Det görs hela tiden avvägningar av hur mycket man ska ta hänsyn till dagens förhållande för att få en andelstalsserie som speglar det faktiska nyttjandet av vägen idag och hur man kan sätta andelstal som stämmer överens med verkligheten även efter att en viss tid passerat och fastigheterna har förändrat ändamål och nya ägare. Precis som att ett fritidshus kan börja användas permanent, hästboxar kan byggas eller rivs så kan en bostadsfastighet som fått tilldelat andelstal för jordbruk börja använda den marken till något annat för egen räkning istället för att arrendera ut den. Efter att sådana ändringar inträffat finns det möjlighet att justera andelstalen med hjälp av AL 24 a § och AL 43 §. Efter att GAn vunnit laga kraft kan man dock inte räkna med att andelstalsserien uppdateras löpande. Då är det mer troligt att andelstalen inte uppdateras och andelstalen börjar avvika från verkligheten på grund av att kostnaderna oftast överstiger vinsten för fastigheten som får ett för högt andelstal eller föreningen som får en fastighet med ett för lågt andelstal. Figur 5 visar att jord- och skogsbruksmark inte påverkar fastighetens andelstal nämnvärt för små fastigheter och därför kommer det inte finnas lönsamhet för någon part att påkosta en överenskommelse för 3600 kronor för att uppdatera ändrade förhållanden för dessa fastigheter.

AL 24 a § är intressant eftersom den kom till för att FLM skulle i vissa fall kunna besluta att styrelsen för en GA ska ha möjlighet att ändra andelstal vid vissa specificerade förändrade förhållanden. I många fall fram till en dom från MÖD 2014, se kapitel 5.2, använde FLM samma formulering för när styrelsen ges möjlighet att nyttja lagparagrafen. MÖD skrev i sitt domslut att tre av dem är inte möjliga att tillämpa dels på grund av att fritidsbostäder inte är definierade av LM och en styrelse kan därför inte bedöma om det uppkommer ändrade förhållande kring fritidsbostäder och dels för att "annan trafik upphör" är alldeles för otydlig skrivelse. Efter domen förekommer fortfarande samma förutsättningar för att styrelsen ska få ändra andelstal enligt AL 24 a § vilket tyder på att paragrafen antingen sällan används av styrelsen eller att få fall överklagas. FLM skraddarsyr ibland egna kriterier för att paragrafen ska gå att använda vilket är positivt om det gör det enkelt för styrelsen att applicera ändringar i andelstalsserien. Dock skulle det behövas en ändring i AL eller så behöver LM ändra utformningen på kriterierna så att de ligger i linje med MÖDs dom. Annars

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

är det bara en tidsfråga innan ett nytt ärende överklagas och tas upp för prövning i en högre instans när en styrelse ändrar andelstal mot en fastighetsägares vilja.

10 Slutsats

Med hänvisning till motiveringen i kapitel 9.5 föreslår jag följande förändring i tonkilometermetoden som ger ett mer lättarbetat underlag och minskar risken att andelstalen blir inaktuella efterhand som användningen på en fastighet förändras.

Permanentbostad < 1 ha	2100 ton
Tillägg fastighet 1-4 ha	400 ton
Tillägg fastighet 4-7 ha	800 ton
Tillägg fastighet 7-10 ha	1200 ton
Egen häst	150 ton
Inackorderad häst	800 ton

11 Förslag på vidare studier

Hur har tonkilometermetoden fungerat över tid? Definitionen på låg-, medel- och högintensiv nyttjandegrad på fritidsbostäder har förändrats mellan 1975 års promemoria och idag. Andelstal för hästfastighet sätts för nuvarande förhållanden. När det gäller antalet hästboxar kan dessa förändras över tid och även förhållandet mellan egen häst och inackorderad häst förändras både inom ägandeförhållandet och när fastigheten byter ägare. En vanlig metod att bedöma om en fastighet ska klassas som fritidsbostad är beroende på om fastighetsägaren är skriven på adressen eller ej. Detta borde också vara en variabel som ofta ändras mellan ägare. Andelstalen korrigeras vid fastighetsbildning av FLM men hur vanligt är det att registrera beslut enligt AL 24 a § eller överenskommelser enligt AL 43 §? Hur förhåller sig beståndet av GA som har några år på nacken till verkligheten? Tonkilometermetoden började användas 1975 efter att AL trädde i kraft och det skulle vara intressant forskning om äldre GA har andelstal som stämmer med dagens förhållanden, speciellt när det gäller hästverksamhet och fritidsbostäder.

12 Källhänvisningar

12.1 Litteratur

Ekback, P. (2016). Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Tredje upplagan. Stockholm: Studentlitteratur.

Lantmäteriet (2021). Handbok Anläggningslagen.

Österberg, T. (2013). Samfälligheter. Elfte upplagan. Stockholm: Norstedts Juridik.

12.2 Elektroniska källor

JUNO, Nordstedts Juridik 2022 <https://www.nj.se/juno>

Lantmäteriet 2022 <https://minkarta.lantmateriet.se/>

Trafa 2021

<https://www.trafa.se/globalassets/statistik/vagtrafik/fordon/2022/fordon-i-lan-och-kommuner-2021.pdf> [Hämtad 2022-03-21]

Trafikverket 2022 <https://www.trafikverket.se/resa-och-trafik/vag/Enskilda-vagar/> [Hämtad 2022-01-18]

12.2.1 Examensarbeten

Crnoglavac, S. (2021). Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Dolff, S. (2007). Andelstal för Banverkets nyttjande av vägar. Examensarbete, Ingenjörsvetenskap. Trollhättan: Högskolan Väst.

Källquist, J. (2016). Fritids- eller permanentbostad. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Larsson, P. & Olsson, Å. (2008). Andelstal för hästfastigheter. Examensarbete, Ingenjörsvetenskap. Trollhättan: Högskolan Väst.

Nilsson, L. & Olofsson, I. (2015). Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

12.3 Offentliga tryck

Promemoria tonkilometermetoden, 1975. Beräkning av andelstal vid vägförrättningar enligt anläggningslagen.

Promemoria tonkilometermetoden, 1995. Underlag för beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden.

Promemoria tonkilometermetoden, 2010. Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden.

12.3.1 Rättsfall

Hovrätten för sydvästra Sverige mål nr Ö 3116-02 dom 2003-03-31

Vänersborgs tingsrätts mål nr F 289-14 dom 2014-01-29

Svea Hovrätt i Stockholm mål nr MÖD F 3656-14 dom 2014-10-28

12.3.2 Propositioner

Prop. 1973:160 Proposition om förslag till anläggningslag.

Prop. 1989/90:151 Proposition om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.

Prop. 1993/94:27 Proposition om ändringar i fastighetsbildningslagen.

Prop 1996/97:92 Proposition om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar.

13 Bilaga

Lista över de akter som används i undersökningsdelen

0120-2017/66	1384-2018/146	1737-2017/28	1883-872	2361-2017/89
0187-13/36	1401-1387	1737-2017/39	1884-2018/13	2409-2018/5
0187-13/39	1415-2018/20	1737-2018/43	1885-2019/14	2506-2018/37
0188-2018/314	1415-2018/60	1760-2018/7	1960-2018/2	2506-2019/1
0330-2018/48	1421-2018/37	1760-2018/7	1961-803	2514-15/10
0382-15/25	1435-1365	1765-2017/102	1981-1857	2521-15/32
0382-15/42	1440-1120	1766-2017/28	1982-2018/17	2580-2019/2
0461-16/30	1441-1491	1766-2017/30	1984-840	2581-13/83
0482-14/10	1441-1758	1766-2018/48	2023-3634	2581-13/91
0484-2018/33	1447-2019/2	1766-2019/5	2029-2019/14	2581-15/8
0488-16/25	1447-2019/7	1784-16/54	2029-2019/16	2581-15/97
0513-2019/7	1447-441	1784-2017/31	2029-3865	2581-2019/14
0582-2019/21	1460-2018/5	1784-2017/33	2031-2018/38	2581-2019/51
0687-2018/13	1460-932	1784-2017/58	2031-2018/52	2581-2019/6
0860-1470	1462-2018/21	1784-2017/87	2062-2019/1	2582-2018/35
0860-2018/8	1462-580	1784-2018/20	2081-2018/61	2583-12/17
0861-2018/28	1463-2018/105	1784-2018/25	2181K-15/3	2583-2017/21
1081-15/50	1463-2018/81	1784-2018/7	2182-14/30	
1081-2018/65	1470-2019/4	1784-2019/22	2182-2018/27	
1081-2018/68	1471-2019/23	1861-629	2182-2018/28	
1265-2018/23	1471-2019/26	1880-3741	2183-2019/27	
1267-2018/21	1472-310	1880-3929	2281K-2018/76	
1290K-2984	1484-1109	1880-3999	2282-2019/5	

Gränsdragning mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter vid användning av tonkilometermetoden

1291-2843	1489-2018/39	1881-2018/12	2283-2018/44	
1315-2017/27	1491-2018/18	1882-2018/10	2303-2018/16	
1381-2018/54	1492-2018/23	1882-2018/11	2309-16/52	
1382-11/102	1494-2018/91	1882-2018/7	2321-13/39	
1382-2018/114	1494-2019/53	1882-2018/8	2361-2017/138	
1382-2018/83	1737-2017/20	1882-889	2361-2017/151	
1382-2019/31	1737-2017/22	1882-910	2361-2017/73	