

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Liv Bernitz

Diariennr: **Ju2025/01377**

Stockholm 14 oktober 2025

Remissyttrande över promemorian “Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16)”

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige (“Fastighetsägarna”) har bjudits in att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

Bakgrund

En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom ett anläggningsbeslut vid en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen är samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen. Delägarna har ett gemensamt ansvar för anläggningen och driften. Förvaltningen av samfälligheten sker som regel genom en samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningar kan till exempel vara parkeringsplatser, gårdsutrymmen, lekplatser eller anläggningar för värme, vatten och avlopp. Det kan också vara anläggningar för fritidsändamål såsom bryggor och småbåtshamnar.

Enligt inläggningslagen ska lantmäterimyndigheten, vid fördelning av kostnaderna för anläggningen för varje deltagande fastighet, fastställa andelstal som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Vidare fastställs kostnaden för anläggningens drift efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Riksförbundet Enskilda Vägar har påtalat att det kan vara svårt att ta ställning till värdet av anläggningen. Det krävs ofta omfattande utredningsinsatser från lantmäterimyndighetens sida för att fastställa ersättningens storlek. Lantmäterimyndigheten vidtar utredningsarbete om värdet trots att det inte efterfrågas av parterna, till exempel vid ett inträde eller utträde i anläggningen. Lantmäterimyndigheten godtar i dessa fall inte överenskommelser om ersättning utan ersättningen bestäms efter utredning (i motsats till vad som gäller vid ändring av

andelstal). Sådana omprövningsförrättningar har tyngts av långvariga och kostsamma beräkningar.

Utredningens förslag

Regler för ersättning

Delägarna i en samfällighet föreslås själva kunna få komma överens om avsteg från reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal. Det krävs i så fall att berörda fastighetsägare är överens och att överenskommelsen inte är oskälig. Dessutom föreslås att ersättningen, i de fall den fastställs av lantmäterimyndigheten, ska vara skälig. Förslagen syftar till att öka effektiviteten och flexibiliteten i regleringen och till ökat självbestämmande för delägarna i en samfällighet.

Utförares ansvar för brister i gemensamhetsanläggningen

Regelverket i anläggningslagen utgår från att delägarna gemensamt ska utföra anläggningen och svara för dess drift. Problem uppkommer därför när den som ska bygga och drifta anläggningen inte är delägare i anläggningen. Delägarna är alltså ansvariga, såvida inte annat överenskoms i till exempel i ett exploateringsavtal. Det föreslås därför att lantmäterimyndigheten ska kunna ålägga den som bygger anläggningen, till exempel en exploatör eller annan extern aktör, ett ansvar för utförandet gentemot delägarna i samfälligheten. Förslaget syftar till att göra det möjligt för delägarna att föra talan vid fel och brister i entreprenader.

Övrigt

Det föreslås att tiden för att överklaga lantmäterimyndighetens beslut om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska räknas från dagen för beslutet. Lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för sådana beslut ska få överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

Vidare föreslås att kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser om inträde och utträde ur en samfällighet, om ändring av andelstal och om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska fördelas mellan fastighetsägarna som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt.

Slutligen föreslås att vid lantmäterimyndighetens prövning av överenskommelser om inträde och utträde ur en samfällighet, om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska det för godkännande inte krävas att det är uppenbart att överenskommelsen strider mot anläggningslagen. Det ska vara tillräckligt att det framgår att den inte strider mot lagen.

Fastighetsägarnas synpunkter på förslagen

Fastighetsägarna är positiva till en förenkling och effektivisering av hanteringen av gemensamhetsanläggningar. För fastighetsbranschens är det angeläget att minska såväl

tidsåtgången som kostnaderna för lantmäteriförrättningar vid bostadsbyggande och andra samhällsutvecklingsprojekt.

Nuvarande process för ersättningsberäkning vid in- och utträde i gemensamhetsanläggningar framstår som onödigt byråkratisk och kostsam. Fastighetsägarna är positiva till ökat självbestämmande för delägarna i anläggningen. Förslagen avlastar samtidigt lantmäterimyndigheten, vilket förhoppningsvis kan bidra till kortare handläggningstider och ökad effektivitet i andra lantmäteriförrättningar.

Fastighetsägarna välkomnar förslaget att lantmäterimyndigheten ska kunna ålägga den som utför en anläggning ett ansvar för fel och brister i utförandet gentemot den samfällighetsförening eller delägarna i den samfällighet som ska ansvara för anläggningen. I många samhällsutvecklingsprojekt är det en extern aktör (entreprenör) som bygger eller driftar anläggningen. Dagens reglering där delägarna i samfälligheten är ensamt ansvariga, även om de inte haft kontroll över arbetet, framstår varken som ändamålsenlig eller rimlig.

Fastighetsägarna har inget att erinra mot övriga förslag i promemorian.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström

Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige