

Till Justitiedepartementet

KTH:s synpunkter på promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16) (Ju2025/01377)

Beslutet

Rektor beslutar att Kungl. Tekniska högskolan lämnar remissvar enligt nedan på promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16).

Ärendet

KTH har av Justitiedepartementet erbjudits tillfälle att lämna synpunkter på promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16), och lämnar härmed sina kommentarer.

Sammanfattning

KTH instämmer med promemorians ambition om att öka effektiviteten, flexibiliteten och självbestämmandet för deltagare i en samfällighetsförening. En mer enhetlig och flexibel lagstiftning ses som en positiv utveckling för tillämpningen. KTH anser dock att de föreslagna lagändringarna inte kommer att ge det tänkta resultatet. KTH menar att förslagen kommer leda till mer administrativt arbete både för samfällighetsföreningar och för lantmäterimyndigheten. Föreslagen formulering ger även utrymme för oklarheter kring hur nya lagförslagen ska tolkas. KTH befärar att föreslagna ändringar inte kommer vara möjliga att tillämpa i praktiken för de samfällighetsföreningar som promemorian är tänkt att underlätta processen för.

Konsekvenser av föreslagna ändringar

Om förslaget genomförs och formuleringarna i anläggningslagen ändras resulterar det i en rad utmaningar.

Tidskrävande och administrativt svår tillämpning (16 §)

Förslaget kräver att alla berörda fastighetsägare måste komma överens om avsteg ska göras från ersättningsbestämmelserna i 37 – 39 §§. I praktiken är avsteg från ersättningsbestämmelserna mestadels aktuella för stora föreningar där respektive fastighetsandel av anläggningens värde är lågt. Samfällighetsföreningar kan variera i storlek där det förekommer föreningar med hundratals medlemmar. För att kunna tillämpa bestämmelserna om avsteg från ersättningsbestämmelserna vid överenskommelse måste en överenskommelse träffas med samtliga deltagare. Denna process kommer vara tidskrävande, dyr och svårgenomförd i praktiken. För att överenskommelsen ska uppfylla kraven enligt anläggningslagen måste lantmäterimyndigheten kontrollera samtliga överenskommelser för

att undersöka att de är korrekt undertecknade. Vid kontroll av underskrifterna kan det möjligtvis även bli aktuellt med make/makas medgivande om det rör deras gemensamma bostad. Bedömningen om underskrifterna är korrekta kommer vara tidskrävande och resultera i kostnader som kan överskrida den potentiella ersättningen om det genomförs en värdering.

Oklar omfattning av ansvarsfördelning (24 §)

Som förslaget är utformat kan det tolkas som att ett anläggningsbeslut ska innehålla information om hur ansvaret för utförandet av gemensamhetsanläggningen ska gå till. Bestämmelsen är generell och specificeras inte till de situationer där någon annan än delägare i gemensamhetsanläggningen har påkallat förrättningen. Den föreslagna ändringen kan tolkas som mer omfattande än vad det framgår i promemorians bakgrund och skäl.

Inkonsekvent formulering vid liknande tillämpning (40 a §)

Avsteg från ersättning enligt 40 a § kan antas ha samma verkan som en överenskommelse om att ingen ersättning ska utgå för inträde/utträde. Om ett område upphävs eller begränsas försvinner en säkerhet som deltagande fastigheter har lagt i fastigheten, vilket gör att samtliga deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen berörs. Att göra en skillnad i formuleringen i denna paragraf jämfört med 16 § kan anses inkonsekvent. Därutöver uppstår samma problem som med formuleringen i 16 §.

Oklarheter kring fördelning av kostnader (43 och 54 a §§)

Paragraferna har föreslagits samma lydelse gällande kostnaderna för överenskommelse. I förslaget anges att kostnaderna ska fördelas mellan ägarna som deltar i anläggningen. Formuleringen skapar problem baserat på vilken tidpunkt som ligger till grund för bedömningen. Vid överenskommelse om inträde och utträde finns i huvudsak två parter. Inträdande eller utträdande fastighet samt kvarstående fastigheter. Nyttan med överenskommelsen kan anses ligga hos den som inträder eller utträder ur gemensamhetsanläggningen då den antingen får tillgång till anläggningen eller slipper betala driftkostnader för något den inte nyttjar. Utifrån en skälighetsbedömning bör delar, om inte hela, kostnaden falla på den inträdande/utträdande fastigheten. Baserat på vilken tidpunkt som ligger till grund för kostnadsfördelningen kan inträdande/utträdande fastighet inte fördelas några kostnader. Om tidpunkten bestäms till innan överenskommelsen genomförs kan inga kostnader fördelas till en inträdande fastighet enligt föreslagen ordalydelse. Om tidpunkten däremot bestäms till efter överenskommelsens genomförande kan inga kostnader fördelas till en utträdande fastighet. Förslagsvis bör formuleringen förändras till exempelvis "ägarna för i överenskommelsen deltagande fastigheter" för att möjliggöra att kostnaderna fördelas till både inträdande och utträdande fastigheter.

Fortsatt inkonsekvent tillämpning av ersättningsbestämmelserna (24 a §)

Syftet med promemorian är att göra reglerna om ersättning dispositiva och förenkla för samfälligheter. Lagförslagen riktar dock enbart in sig på situationer där ersättning måste tas ut och berör inte situationer där ersättning inte får tas ut. Om en samfällighetsförening har möjlighet att ändra andelstal enligt 24 a § får samfällighetsföreningen inte ta ut någon ersättning för ändringen. I anläggningsförrättningen där samfällighetsföreningen getts

möjlighet att ändra andelstal har det bedömts rimligt att förhållanden kommer att ändras. Föreningen kan, om bestämda förhållanden uppfylls, anmäla till lantmäterimyndigheten om att ändra andelstalen. Andelstalen ändras då utan någon värdering och ersättning och kostnaderna faller på samfällighetsföreningen. För att det slutliga resultatet ska vara konsekvent oavsett vilken paragraf som tillämpas bör föreningen även vid ändring enligt 24 a § ha möjlighet att ta ut en ersättning. Om ingen förändring sker i 24 a § kommer antingen samfällighetsföreningen gå miste om ersättning, alternativt välja andra tillvägagångssätt som resulterar i dubbelprövningar för att erhålla en ersättning. För att uppnå en konsekvent lagstiftning krävs således även ändringar i 24 a §.

KTH:s remissvar har utarbetats av universitetsadjunkt Ulf Nilsson med deltagande av universitetslektor Eva Liedholm Johnson, institutionen för fastigheter och byggande vid skolan för arkitektur och samhällsbyggnad.

Beslut om att avlämna KTH:s remissvar har fattats i rektors ställe av prorektor Mikael Lindström. Närvarande vid beslutet var universitetsdirektör Kerstin Jacobsson, biträdande universitetsdirektör Fredrik Oldsjö, utredare Åsa Gustafson och mötets sekreterare Annette Grahn.

Denna handling har hanterats digitalt och är därför inte undertecknad.