

Mark- och Miljödomstolen

Yttrande över promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar; Ds 2025:16

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen välkomnar utredningens ambition att öka effektiviteten och flexibiliteten i regleringen och till ökat självbestämmande för delägarna i en samfällighet. Detta genom att delägarna i en samfällighet själva ska kunna komma överens om avsteg i reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal. Domstolen anser dock att de författningsändringar som föreslås i promemorian inte är tillräckligt långtgående för att uppnå syftet och föreslår därför ytterligare förändringar enligt nedan.

Ändringar i ersättningsreglerna

Skälen i promemorian till föreslagna författningsändringar gällande ersättningsreglerna är främst att ersättningsbestämmelserna ska förenklas, att lagstiftningen är inkonsekvent och att ge ett ökat självbestämmande för delägarna i en samfällighet. De föreslagna förändringarna når emellertid inte tillräckligt långt och då främst vad gäller ambitionen att förenkla för delägarna i en samfällighet.

Det finns ett flertal olika anläggningar som kan inrättas som en gemensamhetsanläggning, t.ex. vatten- och avloppsanläggningar, grönområde, sophantering etc. Den vanligaste anläggningen torde ändå vara väg. Promemorian har också föranletts av två skrivelser från Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) som tar upp frågan om ändring av ersättningsreglerna i 37-39 §§ anläggningslagen (1973:1149), AL. Frågan är då om de föreslagna författningsändringarna gällande ersättningsreglerna innebär en förenkling för delägarna i främst gemensamhetsanläggningar för väg?

Innan Mark- och miljööverdomstolen klargjorde att ersättningsreglerna i 37-39 §§ AL är tvingande var det vanligt att Lantmäterimyndigheten godkände en överenskommelse enligt 43 § AL (oftast träffad mellan berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen) som också innehöll en överenskommelse om ersättning, utan någon djupgående analys av anläggningens värde. Promemorian

kan sägas sikta mot att lagliggöra denna form av prövning av Lantmäterimyndigheten.

Om en gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening företräds fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras vid ingående och godkännande av en överenskommelse enligt 43 § AL av samfällighetsföreningen.

Överenskommelsen träffas alltså mellan berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen. För en gemensamhetsanläggning bestående av en väg är antalet deltagande fastigheter ofta förhållandevis många, i många fall ett hundratal eller fler. Bestämmelsen om att fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen underlättar avsevärt möjligheterna att nå en överenskommelse. Om det hade varit nödvändigt att alla berörda fastighetsägare måste underteckna en överenskommelse enligt 43 § AL skulle det i de flesta fall vara ogörligt att nå en överenskommelse.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får, med stöd av 43a § AL, ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift genom ett beslut på en föreningsstämma. Beslutet måste fattas med minst två tredjedelars majoritet och får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av Lantmäterimyndigheten. Även vid förändringar av fastigheters andelstal enligt 43 a § AL fattas beslutet sålunda av samfällighetsföreningen utan krav på fullständig enighet mellan deltagande fastigheters ägare.

Även när Lantmäterimyndigheten beslutar enligt 42a § AL att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning och prövar frågan om ersättning enligt 37 § AL företräder samfällighetsföreningen delägarna vid förrättningen om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en sådan förening.

Enligt den författningsändring i 16 § AL som föreslås i promemorian får avsteg göras från 37-39 §§ AL om alla berörda fastighetsägare kommer överens om det och överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig. Enligt förslaget krävs det m.a.o. att en överenskommelse om avsteg från 37-39 §§ AL ingås av varje delägare för sig och delägarna kan inte företrädas av samfällighetsföreningen. Det innebär att när en eller flera fastigheter ska inträda eller utträda eller vars andelstal ska ändras måste två överenskommelser träffas, en mellan berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen och en underskriven av ägarna till samtliga i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheter. Eftersom en gemensamhetsanläggning bestående av en väg ofta har väldigt många deltagande fastigheter kommer den föreslagna författningsändringen av 16 § AL inte att underlätta särskilt mycket för fastighetsägarna och samfällighetsföreningen.

Lagstiftningen skulle även vara inkonsekvent eftersom det vid en överenskommelse enligt 43 § AL träffas överenskommelsen mellan

berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen men när överenskommelse träffas om ersättningar till följd av nämnda överenskommelse enligt 43 § AL så måste denna överenskommelse träffas mellan samtliga ägare till deltagande fastigheter. Även vid ett beslut av Lantmäterimyndigheten enligt 42a § AL företräds delägarna av samfällighetsföreningen som sagt och vid förändringar av fastigheters andelstal enligt 43 a § AL fattas beslutet även då av samfällighetsföreningen.

Följden av att en överenskommelse enligt 43 § AL träffas, när ett beslut enligt 43a § AL tas av samfällighetsföreningen och när Lantmäterimyndigheten beslutar enligt 42a § AL är att samtliga deltagande fastigheters deläggande i berörd gemensamhetsanläggning förändras. Samfällighetsföreningen ges alltså mandat vid dessa tillfällen att företräda delägarna och att medverka till förändring av deltagande fastigheters deläggande i gemensamhetsanläggningen. Därför ter det sig som inkonsekvent att samfällighetsföreningen inte ges samma mandat att träffa överenskommelse om ersättningar till följd av de ändringar av andelstal som sker vid de nämnda tillfällena.

För att uppnå den förenkling som är syftet med promemorian och för att inte lagstiftningen ska vara inkonsekvent föreslår domstolen en justering av den föreslagna nya femte punkten i 16 § AL:

5. 37-39 §§ om berörda fastighetsägare kommer överens om det och överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig. 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.

Lantmäterimyndigheten ska enligt dagens lydelse i 43 § AL godkänna en överenskommelse om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot AL. Enligt promemorians förslag tas orden *det är uppenbart att* bort vilken förändring domstolen instämmer med. I föreslagets tillägg av en femte punkt till 16 § AL finns lydelsen *och överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig*. Detta villkor innebär att Lantmäterimyndigheten ska göra en prövning av den överenskommelse om ersättning som träffas mellan berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen (enligt domstolens förslag till ändring). På detta sätt säkerställs också att det inte träffas oskäliga överenskommelser om ersättning när en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller när en fastighets andelstal ska ändras.

Mark och miljödomstolen tillstyrker övriga förslag till författningsförändringar i promemorian vad gäller förändringar av ersättningsreglerna.

Ansvar för brister i anläggningen

Mark- och miljödomstolen tillstyrker förslagen till ändringar i syfte att Lantmäterimyndigheten ska kunna ålägga den som utför en anläggning ett ansvar för utförandet gentemot den samfällighet som ska ansvara för anläggningen.

Vid framtagande av detta yttrande har rådmannen Lars Nyberg, tekniska rådet Nils Persson och tingsnotarien Sofia Nordström deltagit.