

Mark- och miljödomstolen

Till Justitiedepartementet via  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
kopia till [ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## Remissvar avseende promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar, Ds 2025:16 (ert diarienummer Ju2025/01377)

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har beretts möjlighet att lämna synpunkter på innehållet i promemorian. Domstolen har, utifrån de intressen som domstolen har att bevaka, följande synpunkter på det remitterade förslaget.

Frågan om avsteg från ersättningsbestämmelserna (16 § AL)

Domstolen ser positivt på den föreslagna möjligheten att göra avsteg från ersättningsbestämmelserna vid in- och utträde ur gemensamhetsanläggningar m.m. samt att ersättningen ska vara skälig (promemorians avsnitt 3.3). Domstolen har dock synpunkter på formuleringen av den nya punkten 5 i 16 § anläggningslagen (1973:1149), AL; ”*om alla berörda fastighetsägare kommer överens*”. Detta innebär, enligt domstolens uppfattning, att själva syftet med reformen riskerar att inte uppfyllas.

Av promemorian (författningskommentaren) framgår att om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening ska, vid avsteg från ersättningsbestämmelserna, överenskommelse ingås av varje delägare för sig och att delägarna inte kan företrädas av samfällighetsföreningen. I föreningar med många medlemmar är det närmast en omöjlighet att alla kommer överens, vilket innebär att förslaget i princip utesluter en möjlighet till avsteg från bestämmelserna för vägföreningar, större vägsamfälligheter och andra stora samfällighetsföreningar. Om en överenskommelse skulle kunna träffas, skulle en sådan vidare medföra ett omfattande arbete hos lantmäterimyndigheten (behörighetskontroller etc.) och i förlängningen hos mark- och miljödomstolarna. De medelstora och större föreningar som således inte kommer att kunna

använda sig av denna förenkling, måste genomföra ett omfattande värderingsarbete, som kan upplevas som onödigt och kostsamt. Ersättningen är i dessa fall ofta försumbar eftersom en enskild fastighets andelstal är lågt i förhållande till de totala andelstalen i gemensamhetsanläggningen, samt då värdet av t.ex. en väg eller ett grönområde är förhållandevis lågt. Dessutom innebär värderingen, oavsett om lantmäterimyndigheten eller föreningen genomför den, en administrativ börda. Föreningen måste gå igenom de investeringar som gjorts och i förekommande fall förse myndigheten med underlag. Betänk även att det är fråga om en lekmannastyrelse där det byts medlemmar mer eller mindre ofta.

Domstolen föreslår mot denna bakgrund att föreningen ska ges behörighet att företräda medlemmarna även i dessa frågor, liksom när det gäller t.ex. in- och utträde och att frånga 5 § AL, bl.a. med stöd av 43 § AL.

Frågan om en utförare ska kunna åläggas ansvar för utförandet av en anläggning (24 § AL)

Domstolen ser även positivt på att lantmäterimyndigheten ska kunna besluta att annan än deltagande fastigheter ansvarar för utförandet av en gemensamhetsanläggning (promemorians avsnitt 4.3). Den ordning som gäller i dag, där endast deltagande fastigheter kan åläggas ansvar för färdigställande/utförande av en anläggning, kan medföra negativa konsekvenser för den enskilde vid exploateringssituationer där de gemensamma anläggningarna inte är färdigställda. Domstolen vill dock uppmärksamma att det tillägg som görs i 24 § punkten 8 AL är generellt utformat och kan tolkas som mer vidsträckt än vad som är avsikten med ändringen.

Frågan om ersättning när rättigheter begränsas eller upphävs (40 a § AL)

Av förarbetena till 40 a § AL (prop. 2024/25:71 s. 43) framgår att ersättning ska betalas till de deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen som lider skada med anledning av inskränkningen eller till de fastigheter som får en värdeförsämring.

Enligt nu framlagda förslag till ändring av 40 a § AL får avsteg göras ”*om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det*”. Det bör enligt domstolen tydliggöras om avsikten är att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen ska medge att avsteg görs, eller, vilket enligt domstolen är det rimliga, enbart de som berörs av värdeförändringen.

Frågan om förrättningskostnader (43 och 54 §§ AL)

Av förslaget framgår att ”[K]ostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt”. Domstolen anser att formuleringen är oklar med avseende på

om kostnaderna ska fördelas även på den fastighet som utträder ur gemensamhetsanläggningen, dvs. som genom beslutet inte längre deltar i anläggningen, vilket enligt domstolen är en rimlig ordning. Även en ändring av motsvarande bestämmelse i 43 a § sista stycket AL bör övervägas.

---

Detta yttrande har beslutats av rådmannen Karin Röckert och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.

Kopia till tingsrättens allmänna diarium