



2025-10-16

Till:
Justitiedepartementet

Ju2025/01377 Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16)

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) får härmed inkomma med följande synpunkter i anledning av promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16)

Lagförslaget

REV ser positivt på att man försöker ändra lagstiftningen i den riktning som förbundet förordat i sina skrivelser. De flesta av de föreslagna ändringarna kan REV stå bakom. Nedan behandlas dock två delar av förslaget som REV anser behöver utvecklas.

Problem

AL 24 § första stycket punkt 8.

Detta är en ändring i rätt riktning och bör göra det lättare för ägarna till en gemensamhetsanläggning att få sin anläggning färdigställd på rätt sätt. Dock anser REV att det skulle behövas tydligare föreskrifter och mer vägledning i förarbetena för att Lantmäteriet ska veta hur denna regel ska tillämpas på rätt sätt.

Resultatet att regeln finns men inte används eller används felaktigt kommer inte att gynna någon.

Promemorian uttrycker att *"Myndigheten skulle alltså, om det anses lämpligt, kunna föreskriva att ett avtal om anläggningens utförande ska gälla också i förhållande till delägarna i den avsedda samfälligheten."*

Ett avtal av det slag som här avses är till exempel ett exploateringsavtal mellan en kommun och en entreprenör. Detta kan innehålla många olika delar, inte enbart utförande av den aktuella gemensamhetsanläggningen. Det är inte rimligt att **hela** exploateringsavtalet ska gälla gentemot



föreningen utan enbart den del som avser utförandet av den gemensamhetsanläggning som föreningen ska förvalta. Lantmäteriet kommer alltså att behöva analysera avtalet och ta ställning till vilka specifika åtaganden som bör omfattas av ett förordnande i förrättningen. Det behövs därför tydligare föreskrifter och mer vägledning i förarbetena för att Lantmäteriet ska förstå hur detta bäst kan ske. Det är också önskvärt att Lantmäteriet i samband med förrättningen blir tydligare i sin kommunikation med föreningen att det fortfarande är föreningens ansvar att se till att arbetet blir utfört inom den stipulerade tiden, även om utföraren är en annan.

AL 16 § första stycket punkt 5.

REV har svårt att se hur detta tillägg ska fungera i praktiken.

Enligt promemorian är förslaget syfte att förkorta och förenkla förfarandet vid inträden och utträden ur samfälligheter och vid ändringar av andelstalen. Förslaget som nu presenteras innebär att föreningen eller delägarna (om gemensamhetsanläggningen inte är förvaltd av en förening) kan komma överens om att göra avsteg från 37-39 §§ **om alla delägare är överens om detta**. Det framgår av författningskommentarerna att denna överenskommelse ska ingås med alla delägare och att delägarna inte kan företrädas av föreningen i denna fråga. Enligt REV blir resultatet av den föreslagna ändringen en lagstiftning som rent praktiskt blir näst intill omöjlig att tillämpa.

Som exempel kan vi ta en ändring av andelstal med hjälp av AL 43 §. Detta är en ändring av andelstal där delägaren vars andelstal ska ändras kommer överens med **föreningen** om ändringen. Här företräds alltså resterande delägare av föreningen (styrelsen). Vid detta ändringsförfarande behöver föreningen idag räkna ut in- eller utträdesersättning i enlighet med 37-39 §§. Enligt det nu liggande förslaget skulle alltså föreningen behöva inhämta skriftligt godkännande från **samtliga** delägare för att få göra avsteg från 37-39 §§ vid denna ändring. Om en förening ens mäktar med att försöka få in skriftliga godkännanden från alla delägare är sannolikheten väldigt liten att de får in svar från samtliga delägare. Det kan även här tilläggas att en fastighet kan ha flera ägare, vilket gör att delägarkretsen kan bli ganska omfattande.

I realiteten kommer denna ändring aldrig kunna användas så som den är utformad just nu i detta förslag.

I redan befintlig lagkommentar till AL 43 a § framgår att föreningen i samband med beslut om ändring av andelstal också ska ta ett beslut om ersättning enligt 37-39 §§. Som förslaget nu är utformat, med



Riksförbundet Enskilda Vägar

skriftliga godkännanden från samtliga delägare, motsäger dessa två paragrafers lagkommentarer varandra.

Om vi använder förslaget vid en ändring av andelstal med hjälp av en förrättning genom 35 § blir resultatet förmodligen att det skulle kunna bli dyrare då lantmätaren i stället för att lägga tid på att räkna ut ersättningen lägger tid på att försöka inhämta godkännanden från alla delägare.

Inget av ovan nämnda scenarier är speciellt bra och REV tror inte heller att det är detta man ämnade skulle hända vid ändring i enlighet med förslaget men det är så REV ser att det kommer att bli vid den praktiska tillämpningen. AL 16 § 1 st. 5 p kommer inte att användas alls i föreslagen utformning.

Avslutningsvis

REV förordar tydligare föreskrifter och mer vägledning i förarbetena till AL 24 § 1 st. 8 p.

Ändring gällande AL 16 § 1 st. 5 p. krävs för att ersättningsreglerna i 37-39 §§ ska bli dispositiva på ett sätt som går att tillämpa i praktiken. REV förordar att föreningarna måste kunna företräda resterande medlemmar gällande 37-39 §§ vid en § 43-ändring. Föreningar kan redan idag vid ändring genom 43 a § besluta om 37-39 §§, denna möjlighet får inte försvinna genom det nya förslaget.

Stockholm som ovan

Karin Andersson

Styrelseledamot

Lars Åstrand

Styrelseledamot

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) är en opolitisk och icke vinstdrivande organisation för föreningar som sköter enskilda vägar i Sverige. REV har till uppgift att förenkla de enskilda väghållarnas vardag, tillvarata deras intressen och representera dem gentemot politiker, myndigheter och organisationer. Förbundet har drygt 13800 medlemsföreningar som alla är enskilda väghållare. Medlemsföreningarnas drygt 5500 mil vägar utgör en viktig del av landets lokala infrastruktur och betjänar tillsammans mer än var fjärde fastighet i Sverige.