

Sollentuna 2025-10-16
Handläggare: Anton Persson

Till:
Regeringskansliet
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till:
L1@regeringskansliet.se

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

Justitiedepartementet, dnr: Ju2025/01377.

Sammanfattning

Villaägarnas riksförbund (Villaägarna) har beretts tillfälle att yttra sig över ovan rubricerad promemoria, och lämnar följande yttrande över förslaget.

- Villaägarna **ställer sig positiva till** promemorians förslag om att ersättningsreglerna ska vara dispositiva och skäliga. Villaägarnas synpunkter avseende promemorians förslag i denna del framgår under rubrik med förslagets namn nedan.
- Villaägarna **tillstyrker** promemorians förslag om att en utförare ska kunna åläggas ansvar mot samfällighetsförening eller delägare i en samfällighet. Villaägarnas synpunkter avseende promemorians framgår nedan.
- Villaägarna **tillstyrker** promemorians förslag om att krav om uppenbarhet vid godkännande av överenskommelse tas bort. Villaägarnas synpunkter framgår under rubrik för förslaget nedan.
- Villaägarna har **inget att erinra** mot promemorians övriga förslag.

Avsnitt 3.3 – Ersättningsreglerna ska vara dispositiva och skäliga

I vår kontakt med delägare till fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningar, eller de som har uppdrag som styrelseledamöter i samfällighetsföreningar, upplevs den nuvarande regleringen som onödig, oönskad och kostsam.

Villaägarna, som företrädare för drygt 180 000 medlemskushåll, och, därutöver, även har avtal med drygt 1 800 samfällighetsföreningar, vilka omfattar närmare 100 000 hushåll, delar därmed Riksförbundets för enskilda vägars (nedan REV) problembeskrivning av att nuvarande ersättningsregler är onödigt komplicerade samt att de orsakar omotiverade utredningskostnader och utredningstider hos Lantmäteriet, trots att delägarna är överens i frågan.

Villaägarna anser därför, i likhet med vad som framförs av utredningen, att det inte är motiverat att det allmänna ska utreda ersättningsnivåer när berörda fastighetsägarna är redan överens i frågan. Det får därför anses tillräckligt att Lantmäteriet enbart utreder huruvida en överenskommelse inte är oskälig. Villaägarna ställer sig därför positiva till förslaget om dispositiva regler, som både innebär en ökad flexibilitet och ett ökat självbestämmande för delägare i gemensamhetsanläggningar.

Villaägarna anser vidare att förslaget utgör en välkommen förenkling av ersättningsreglerna i övrigt och att förslaget bedöms bidra med att effektivisera Lantmäteriets arbete; Lantmäteriet ges genom förslagen möjlighet att allokera nedlagda resurser för ersättningsberäkning till andra delar av sin verksamhet. Som en följd av detta torde Lantmäteriets handläggningstider, och kostnader, kunna minska. Förhoppningsvis medverkar förslaget på så sätt till effektiviseringsvinster för såväl Lantmäteriets verksamhet som för delägare i gemensamhetsanläggningar.

Såvitt Villaägarna kan utläsa av promemorian har utredaren inte övervägt att ge samfällighetsföreningar rätt att företräda deltagande fastigheter vid ingående av överenskommelser om avsteg i fråga om beräkning av ersättning. I promemorian framgår dock tydligt att samfällighetsföreningar inte ska anses behörig att företräda delägarna vid sådana överenskommelser (s 38), utan att detta kräver att överenskommelse ingås med varje delägare var för sig.

Att ge samfällighetsföreningar behörighet att företräda delägarna vid sådana överenskommelser hade, enligt Villaägarna, givit än större effektiviseringsvinster än de föreslagna ändringarna. Sett till att förslaget syfte är att öka effektiviteten för ändring av deltagande i gemensamhetsanläggningar, hade det varit välkommet om utredningen även utrett samfällighetsföreningars möjlighet att ingå överenskommelse om avsteg från 37–39 §§ anläggningslagen. Detta blir särskilt framträdande i gemensamhetsanläggningar med många delägare. Å andra sidan är promemorians valda förslag positiv så till vida att den enskilde fastighetsägarens ställning, i frågor om ersättning, i större utsträckning tillvaratas, om densamme själv får avgöra om denne ska godta en sådan överenskommelsen eller inte. Vilket denne alltså inte hade haft om föreningen haft behörighet att ensamt ingå sådana överenskommelser. På så sätt uppfylls båda utredningens syfte om att öka fastighetsägarnas självbestämmande och ger den enskilde delägare ett skydd mot majoriteten. Villaägarna hade dock gärna sett att promemorian hade utrett, och motiverat, varför samfällighetsföreningar inte ska ges behörighet att ingå överenskommelser om avsteg från ersättningsberäkning vid ändrat deltagande i gemensamhetsanläggningar.

Avsnitt 4.3 – En utförare ska kunna åläggas ansvar mot samfällighetsförening eller delägarna i en samfällighet

I likhet med föregående avsnitt delar Villaägarna REV:s problembeskrivning av de situationer när annan än en delägare ansvarar för utförandet av gemensamhetsanläggningar. Villaägarnas erfarenhet, från rådgivning till våra medlemmar, och till de samfällighetsföreningar vi har avtal med, är att nuvarande lagstiftning inte ger ett tillfredställande skydd och att det föreligger risk för rättsförluster i den beskrivna situationen. Villaägarna anser därmed att det föreligger ett klart behov av att stärka samfällighetsföreningars, och dess delägares, ställning, och möjlighet, att kunna utkräva ansvar för fel och brister i utförande av gemensamhetsanläggning.

Villaägarna erfar vidare att det, trots exploateringsavtal, finns oklarheter och problem, för delägare och samfällighetsföreningar att utkräva ansvar, vid fel och brister i utförd gemensamhetsanläggning, mot en exploatör. Nuvarande reglering

ställer höga krav på den enskilde fastighetsägaren att både vara förtrogen i att kunna uttyda förrättningshandlingar samt känna till och sätta sig in i eventuella exploateringsavtal som en exploatör kan ha ingått med en kommun.

Mot bakgrund av det ovan sagda utgör promemorians förslag en välkommen förstärkning av samfällighetsföreningars, och delägares, genom att företag som ansvarar för utförandet av en gemensamhetsanläggning även ska kunna åläggas ansvar visavi delägare eller i förekommande fall samfällighetsföreningar genom särskild föreskrift vid anläggningsbeslutet. Förslaget bedöms på så sätt medföra förbättrad förutsägbarhet och tydlighet, för både enskilda delägare och samfällighetsföreningar, vad gäller möjligheter att utkräva ansvar för utförandet. Villaägarna tillstyrker av den anledningen förslaget.

Villaägarna hade emellertid sett att förslagets omfattning och tillämpning hade motiverats och förtydligats ytterligare i promemorian. Såvitt Villaägarna kan förstå av utredningen, och av den särskilda författningskommentaren, till ändringen av 24 §, krävs för att ansvar ska kunna åläggas entreprenör, att det finns ett avtal mellan en beställare och en utförare redan innan förrättning. Förslaget får mot bakgrund av detta anses få en begränsad omfattning. Villaägarna hade därför gärna sett att förslagets omfattning även hade kunnat vidgats till att innefatta situationer där sådana avtal inte är vid handen.

Avsnitt 5.4 – Kravet på uppenbarhet vid godkännande av överenskommelser

Villaägarna delar promemorians uppfattning om att krav på uppenbarhet vid godkännande av överenskommelser i 43 och 54 a §§ anläggningslagen bör tas bort.

Villaägarna är, i likhet med utredaren, av uppfattningen att nuvarande lagstiftning, efter införande av 43 a §, är inkonsekvent på så sätt att högre krav ställs för att Lantmäteriet ska kunna godkänna en överenskommelse än vid godkännande av ändringar som beslutats genom stämmobeslut, och att denna skillnad inte är motiverad. Villaägarna anser vidare att, för att utredningens angivna syften, med förslag om att ersättningsregler ska göras dispositivitet, ska tillgodoses på bästa är det motiverat att uppenbarhetskraven tas bort.

Villaägarna tillstyrker därför förslaget om att det för godkännande av överenskommelser, enligt 43 och 54 a §, inte ska krävas att det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Erica Halling

Förbundsdirektör

Deltagare

VILLAÄGARNA RIKSFÖRBUND Sverige

ERICA HALLING Sverige

Signerat med E-signering

2025-10-16 11:35:40 UTC

Undertecknare

Datum

Erica Halling
erica.halling@villaagarna.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.216.1