Sveriges advokatsamfund

Stockholm den 16 oktober 2025

R-2025/1395

Till Justitiedepartementet
Ju2025/01377

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 16 juni 2025 beretts tillfälle att yttra sig över promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16).

Synpunkter

Överenskommelser om avsteg från ersättningsreglerna i 37–39 §§ AL

I promemorian föreslås att delägarna i en samfällighet själva ska kunna komma överens om avsteg från reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal. Överenskommelser som inte är oskäliga ska godtas av lantmäterimyndigheten.

Advokatsamfundet ställer sig tveksamt till om ökad effektivitet och flexibilitet i regleringen och ökat självbestämmande för delägarna i en samfällighet uppnås om inte ersättningsreglerna görs dispositiva fullt ut. En skälighetsprövning kommer sannolikt att kräva i stort sett samma underlag och samma överväganden som när lantmäterimyndigheten idag bedömer ersättningens storlek i samband med prövningen av om en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen (1973:1149), AL, strider mot lagen. Utan tydliga anvisningar om vad som ska beaktas vid skälighetsprövningen riskerar förslaget att leda till samma tillämpningsproblem, och ibland oförutsägbara beslut, som vid den nuvarande prövningen enligt 43 § AL.

Laboratoriegatan 4, Box 27321, 102 54 Stockholm
Tfn 08-459 03 00, advokatsamfundet.se, info@advokatsamfundet.se

Advokatsamfundet konstaterar att någon skälighetsprövning inte görs vid en motsvarande överenskommelse om avsteg från 13 § AL. En överenskommelse om avsteg från ersättningsbestämmelserna i 37–39 §§ AL är på samma sätt en fråga som i regel enbart torde angå parterna i överenskommelsen vid tidpunkten då den träffas och alltså sakna betydelse för såväl senare delägare (se dock nedan) som eventuella fordringshavare.

Sammanfattningsvis anser Advokatsamfundet att det bör övervägas att göra ersättningsreglerna i 37–39 §§ AL dispositiva, utan att det samtidigt införs en skälighetsprövning, varvid dock frågan om det behöver bibehållas viss kontrollfunktion i de situationer då det föreligger ett enligt 39 § AL beräknat underskott bör utredas ytterligare.

Behörighet vid föreningsförvaltning

I promemorian anges att om anläggningssamfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, ska överenskommelse om avsteg från ersättningsreglerna ingås av varje delägare för sig och att delägarna inte kan företrädas av samfällighetsföreningen. Överenskommelser om avsteg från ersättningsreglerna torde ha allra störst betydelse i samband med överenskommelser enligt 43 § AL om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras. I den mån påståendet i promemorian är riktigt, torde det innebära att många sådana överenskommelser inte kommer att kunna träffas, åtminstone inte när det rör sig om gemensamhetsanläggningar med väldigt många delägare. Dessutom krävs det i så fall *två* överenskommelser, nämligen en med samfällighetsföreningen om in- eller utträdet eller ändringen av andelstal (se 43 § andra stycket AL) och en med delägarna om avstegen från ersättningsreglerna. Advokatsamfundet anser därför att det bör övervägas om samfällighetsföreningen ska vara behörig att företräda delägarna, även beträffande avsteg från ersättningsreglerna, till exempel efter mönster i 5 kap. 18 § tredje stycket FBL.

Överenskommelser om avsteg från ersättningsbestämmelsen i 40 a § AL

När ersättning ska betalas enligt 40 a § AL därför att en rätt till mark eller annat utrymme begränsas eller upphävs, beror det på att de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen förlorar i värde när deras tillgång till marken eller utrymmet minskar. I dessa situationer ska fordringshavarnas rätt beaktas vid betalning

av ersättningen (se 40 a § andra stycket AL). Hänvisningen där till 32 § AL och andra stycket i den bestämmelsen innebär att 5 kap. 16 och 17 §§ FBL ska tillämpas och att i vissa fall ett nedsättningsförfarande blir aktuellt.

Ska ersättningsbestämmelsen i 40 a § AL göras dispositiv – vilket Advokatsamfundet inte har något att erinra mot – är det inte tillräckligt att bestämmelsen föreskriver att fastighetsägarna och andra sakägare vilkas rätt berörs ska vara överens om avsteget från bestämmelsen. Om en berörd fastighet svarar för fordran bör det, liksom beträffande avsteg från 13 eller 15 § AL, dessutom krävas medgivande från fordringshavaren och i förekommande fall från ägarna av gemensamt intecknade fastigheter och av innehavare av panträtter i dessa fastigheter, som har lika rätt som eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen. Medgivande av rättsägare bör dock inte krävas om åtgärden är väsentligen utan betydelse för denne (oskadlighetsprövning). Bestämmelsen bör följdriktigt avfattas efter mönster i 16 § andra stycket AL, så att den tillgodoser panträttsskyddet.

Ansvar för utförandet gentemot delägarna i samfälligheten

I promemorian föreslås att lantmäterimyndigheten i anläggningsbeslutet ska kunna ålägga den som utför en anläggning ett ansvar för utförandet gentemot den samfällighetsförening eller delägarna i den samfällighet som ska ansvara för anläggningen. En möjlighet att genom myndighetsbeslut utsträcka ett avtalsenligt ansvar till att gälla även gentemot annan än medkontrahenten är mycket ingripande och ger upphov till frågor och problem som inte behandlas i promemorian. Det är därför Advokatsamfundets uppfattning att promemorian inte ensam kan utgöra underlag för en proposition. En mera ingående utredning av frågorna behövs innan det vid en ny remissomgång går att ta ställning till om, och i så fall hur, den avsedda reformen bör genomföras i detta avseende.

I promemorian anges att man inte kan utgå från att kommuner eller myndigheter som tar initiativet till en anläggning också ser till att samfällighetens intresse tillgodoses genom att avtala med entreprenören att dennes åtagande ska gälla också i förhållande till delägarna i samfälligheten. Advokatsamfundet anser att det är här en eventuell lagstiftningsinsats bör ta sitt avstamp. Det finns inga begränsningar i möjligheterna att reglera detta, t.ex. i ett exploateringsavtal och standardavtal innehåller ofta en rätt för beställaren att överlåta kontraktet eller resultatet av detta på annan, under vissa

omständigheter även utan entreprenörens medgivande (jfr. exempelvis ABT06 8 kap. 2 § p. 6).

Om möjligheten att utsträcka ansvaret genom anläggningsbeslutet ändå ska övervägas ytterligare, vill Advokatsamfundet i detta sammanhang fästa Justitiedepartementets uppmärksamhet vid följande.

- Det föreslås att lantmäterimyndigheten ska kunna föreskriva ansvar för utföraren ”om det anses lämpligt” – avsiktligen utan närmare precisering av när och hur detta ska ske därför att lantmäterimyndigheten ska avgöra behovet av det i det enskilda fallet. Detta kan leda till osäkerhet för både entreprenör och delägare om när ett sådant ansvar kommer att åläggas den förre. Det bör tydligare anges under vilka förutsättningar ett ansvar ska kunna åläggas, vilka kriterier som ska beaktas och hur omfattande ansvaret ska vara. Detta minskar risken för godtycke och ökar förutsebarheten för berörda parter.

- En entreprenör bör rimligen ha rätt att överklaga ett sådant beslut under anförande att det *inte* i det enskilda fallet är lämpligt att utsträcka dennes ansvar till att gälla även mot delägarna i gemensamhetsanläggningen. Det betyder att entreprenören måste betraktas som sakägare i anläggningsförrättningen, vilket inte är fallet enligt nuvarande reglering. Det förutsätter även följdändringar i 30 och 31 § AL.

- Av författningskommentaren framgår visserligen att lantmäterimyndigheten inte ska kunna bestämma att entreprenörens ansvar i förhållande till delägarna i anläggningssamfälligheten ska gå utöver vad som framgår av avtalet mellan beställaren och entreprenören, vilket i någon utsträckning tillgodoser ett krav på förutsebarhet. För en entreprenör som åtagit sig att utföra en viss anläggning – och ett avtal om det kan ha slutits utan att det vid avtalstidpunkten fanns någon avsikt att den skulle ingå i en gemensamhetsanläggning – kan det ändå komma som en fullständig överraskning att denne har någon annan än sin avtalspart att förhålla sig till. Dessutom kan man anta att det inte sällan kommer att uppkomma bevissvårigheter i fråga om avtalsinnehåll i den ursprungliga överenskommelsen mellan beställaren och entreprenören, inte minst vid muntliga avtal (se resonemang nedan).

- Det kan finnas ytterligare tredje män vars intresse kan komma att behöva beaktas, nämligen banker eller försäkringsinstitut som anlitats för parts (i förekommande fall) skyldighet att ställa säkerhet för sina förpliktelser. Är avsikten att lantmäterimyndighetens beslut om ansvaret för utförandet ska få betydelse även för innehållet i säkerheten och vad som förordnats om vem som är förmånstagare? Det riskerar att skapa oklarhet även om riskfördelning och försäkringsbarhet.

- Bedömningen att förslaget inte lär innebära något merarbete för lantmäterimyndigheten förefaller väl optimistisk om myndigheten parallellt ska identifiera behov, hämta in yttranden från entreprenörer, pröva proportionalitet och utforma föreskrifter med entreprenadrättslig precision. En mer nyanserad konsekvensanalys ur handläggnings- och kompetensperspektiv efterfrågas.

- Det föreslagna tillägget i 24 § andra stycket 8 AL är otydligt och leder tankarna fel. Med *utförande* enligt AL avses att anläggningen kommer till stånd i rätt tid och i tillräcklig omfattning och för detta ansvarar enbart anläggningssamfälligheten. Det bör tydligare framgå att det är ett ansvar för fel och brister som avses och inget annat.

Som avslutande kommentar kan framhållas att det, när det gäller det faktiska utförandet av en gemensamhetsanläggning, inte sällan saknas skriftliga avtal med den som anlitas för uppgiften. Det torde inte vara fallet vid tekniskt komplicerade anläggningar som miljöbyggnader med sopsugsanläggningar eller parkeringshus med hissar och laddinfrastruktur, men väl vid enklare byggnadsverk som skogs- eller utfartsvägar eller mindre anläggningar för vatten och avlopp. Särskilt då skriftlig dokumentation saknas torde det vara svårt för de enskilda delägarna att hävda sina rättigheter i fråga om (påstådda) brister i tjänsten utan närmare kunskaper om omständigheter vid avtalets ingående, gemensam partsavsikt och andra omständigheter av betydelse för tolkningen av utförarens åtagande. Felbedömningen måste ta sin utgångspunkt i parternas avtal och vägledning torde sällan kunna hämtas i anläggningsbeslutet eftersom det inte ska vara mer detaljerat än vad som krävs i det enskilda fallet; ett visst utrymme lämnas regelmässigt för delägarna att själva besluta om detaljutformningen av anläggningen. I de situationerna riskerar ett genom

lantmäterimyndighetens beslut utsträckt felansvar att inte innebära annat än en illusorisk trygghet. Förslaget tillgodoser slutligen inte heller delägarnas behov av att kunna utöva egen kontroll över utförandet och föra talan på grund av fel och brister då avtal om utförandet saknas helt och hållet, t.ex. i den inte ovanliga situationen att en exploatör på eget initiativ och i egen regi utför anläggningen och därefter överlämnar den till samfälligheten. I de fallen uppstår frågan hur delägarna över huvud taget ska kunna påvisa att fel och brister föreligger.

Övriga frågor

Advokatsamfundet har ingen erinran mot vad som i övrigt förslås i promemorian.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander