

Till:

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

jonas.belfrage@regeringskansliet.se

Ju2021/01247

Stockholm, 2021-06-21

Yttrande över promemorian Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar (Ds 2021:8)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

I promemorian Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar (Ds 2021:8) föreslås att samfällighetsföreningar genom föreningsstämmobeslut ska kunna ändra andelstalen för gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Ändring av andelstalen kräver att två tredjedelar av de röstande på stämman står bakom beslutet och att detta godkänns av lantmäterimyndigheten. För godkännande krävs att beslutet inte strider mot anläggningslagen.

Fastighetsägarna Sverige "Fastighetsägarna" har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter förslagen i promemorian och får härmed avge följande yttrande.

Fastighetsägarna har inget att erinra mot att samfällighetsföreningar får möjlighet att besluta om att ändra andelstalen för gemensamhetsanläggning förutsatt att beslutet godkänns av lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna är dock tveksamma till att ett erforderligt minoritetsskydd uppnås med förslaget.

Förslaget innebär att beslutet att ändra andelstal ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet ska biträdas av minst två tredjedelar av de röstande på stämman. Det finns inget krav på hur många medlemmar som behöver närvara för att beslutet ska vara giltigt. Lagen om förvaltning av samfälligheter innehåller inga regler om hur kallelse till föreningsstämma ska ske. Det är föreningens stadgar som avgör hur kallelse ska ske och tid för detta. Detta gör att det kan finnas föreningar där kallelse kan ske med kort varsel och på ett sätt som inte säkerställer att medlemmarna faktiskt får del av kallelsen.

Ett beslut om ändring av andelstal får anses vara av särskilt vikt för medlemmarna då andelstalen avgör hur stor del av föreningens kostnader enskilda medlemmar ska bära. Det är en typ av beslut

där det typiskt sett finns motstridiga intressen bland medlemmarna. Det är därför viktigt att ett erforderligt minoritetsskydd säkerställs.

Fastighetsägarna ställer sig frågande till att ytterligare krav för beslutets giltighet avfärdats i promemorian. En tänkbar lösning vore den som gäller för bostadsrättsföreningar enligt 9 kap. 16 § 1 st. 1 p. bostadsrättslagen. Vid ändring av en insats som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna fordras, om inte alla berörda bostadsrättshavare gått med på beslutet, att beslutet fattas på en föreningsstämma och minst en tredjedel av berörda bostadsrättshavarna gått med på beslutet som även godkänns av hyresnämnden.

En motsvarande lösning, där kravet på två tredjedelars majoritet på föreningsstämman ersätts med ett krav på stämmobeslut och att två tredjedelar av berörda medlemmar, enligt huvudtals- eller andelstalsmetoden beroende på vad som yrkats på föreningsstämman, gått med på beslutet torde erbjuda ett bättre minoritetsskydd. Detta kan ske utan krav på ett lägsta antal närvarande på stämman. I bostadsrättsföreningar sker nämligen i allmänhet insamling av godkännanden från medlemmarna separat från stämman. Det finns inget krav på att de som går med på beslutet faktiskt närvarar och röstar på stämman. En motsvarande lösning för samfällighetsföreningar behöver därmed inte innebära att medlemmar som vill motsätta sig ändringen kan förhåla processen genom att inte närvara på stämman.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

Vd

Johan Kleveland

Förbundsjurist