

YTTRANDE

Diarienummer
Ju2025/01377

(LTH:s dnr V2025/1696)

Datum 2025-10-14

LTH:s kansli
Ledningsstöd
Maria Falk
administrativ koordinator

Justitiedepartementet

Yttrande om "Remiss av promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16)"

Lunds Tekniska Högskola har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över remissen ovan och inkommer härmed med synpunkter. Svaret har sammanställts av Fredrik Warnquist och Eric Norén vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid institutionen för teknik och samhälle.

Ändring i ersättningsreglerna

AL 37–38 §§ Skälighetsbedömning

Vid ett examensarbete från lantmäteriutbildningen på LTH år 2013 uppmärksammandes att det fanns stora brister i användning av AL 37–39 §§, reglerna tillämpades sällan. Lantmäteriet tog därefter fram handledning vilket i ledde till att reglerna började tillämpas i större utsträckning. Fokus hamnade i praktiken mycket på siffror och räknande och lite på skälighetsbedömningen. I praxis från mark- och miljödomstolarna har fokus varit mer på skälighetsbedömningen.

- Vi tillstyrker införandet av skälighetsbedömningen i AL 37 § och AL 38 § då det klargör den roll som skälighetsbedömningen borde ha vid bestämmande av ersättning, jmf prop. 1973:160 s. 140 och 175.

AL 16 § Dispositiv

En samfällighetsförening kan företräda delägarna i olika situationer, däribland överenskommelser enligt AL 43 §. Av

författningskommentaren till AL 16 § framgår att "... delägare kan inte företrädas av samfällighetsföreningen." Varför en samfällighetsförening inte ska kunna företräda delägarna vid en överenskommelse enligt AL 43 § gällande ersättningsfrågan framgår inte av utredningen.

Den föreslagna ändringen bör sällan kunna tillämpas eftersom det i praktiken i många fall är svårt för alla delägare att komma överens, särskilt om deltagarantalet är fler än några få. Dessutom innebär klargörandet av skälighetsbedömningarna i AL 37 § och AL 38 § att många fall hamnar inom ramen för den prövningen.

- Vi tillstyrker att ersättningsreglerna blir dispositiva i AL 16 §. Det ger en större handlingsfrihet i de få fall de blir möjliga att tillämpa.

Ansvar för utförande

Problemet

Det är svårt att från utredningen förstå problemet som avses lösas. Vår tolkning är att problemet är att ga:n formellt tar över ansvaret för utförande när ga:n vinner laga kraft (tillträde sker normalt samtidigt som laga kraft och ersättning betalats) samtidigt som anläggningarna som ga:n omfattar inte byggts ut, håller på att byggas ut eller det senare visar sig att det finns brister i utförandet. Detta samtidigt som delägarna i ga:n inte har någon egentlig juridisk koppling till den som ansvarar för att utföra, utför eller har utfört anläggningen.

Problemet omfattar situationer där förrättningen omfattar endast en sakägare (exploatören vid en exploatering) eller många olika sakägare (vid en exploatering där fastigheterna redan sålts eller när TRV bygger om vägar). Se två bilder som grafiskt beskriver relationerna mellan de olika berörda aktörerna.

Det finns således flera olika situationer där problemet uppstår. Det framgår av utredningen att det endast är vissa situationer där ett utvidgat åtagande framstår som behövligt. Vilka situationer det gäller lämnar utredningen åt LM att bedöma.

- Problembeskrivningen i utredningen är svår att förstå och behöver utvecklas för att kunna bedöma om den föreslagna lösningen faktiskt löser problemet.

Entreprenör

I utredningen används ibland ordet entreprenör. Vår tolkning är att

entreprenören är anlitad av en sakägare (TRV eller exploatör) för att utföra anläggningarbete. Entreprenören är således någon som inte är sakägare i förrättningen. Att LM ska kunna besluta om ansvar gällande en entreprenör som inte är sakägare kan inte vara en lämplig lösning. Ansvaret ska i stället knytas till den som anlitat entreprenören, dvs exploatören eller TRV.

I författningskommentaren används begrepp som beställare respektive utförare, vilket vi tolkar som exploatör/TRV reaktive entreprenör.

- En av exploatören eller TRV anlitad entreprenör har aldrig varit sakägare i förrättningen och torde inte kunna bindas till något genom beslut av LM.

Den föreslagna lösningen

Lösningen som föreslås är ett förordnande av LM om ansvar för utförandet. Ansvaret kopplas till Exploatören/TRV. Själva innehållet av förordnandet lämnar utredningen utan närmare redogörelse för.

Om exploatören är den enda sakägaren ska LM på eget initiativ besluta om att binda exploatören mot de framtida delägarna i ga:n.

Förslaget innebär att om ett förordnande har gjorts i anläggningsförrättningen och utförandet senare visar sig ha brister, så får delägarna/SFF få stämma exploatören/TRV. En osäker tvistefråga med stora risker för rättegångskostnader.

- Vi avstyrker den av utredningen föreslagna lösningen.

Andra lösningar

REV:s förslag till lösning följer samma princip som vid svårbedömda skador, dvs att det är en fråga mellan sakägare i förrättningen men att frågan skjuts på framtiden i en ny förrättning. Fördelen med denna lösning är att det blir en ny förrättning där olika utredningar kan utföras och en ersättning kan bestämmas.

En annan lösning är att vänta med att flytta över det formella ansvaret till delägarna innan de anläggningar som ska ingå i ga:n är fullt utbyggda. Detta skulle kunna ske genom att vänta med att bilda/ändra ga:n. I praktiken har detta skett genom att ärendet formlöst fått ligga och vänta. Mer formellt korrekt är att vilandeförklara förrättningen (möjligheten att vilandeförklara förrättningar är dock begränsade). Här finns möjlighet att låta besiktiga utförandet inom förrättningen ram. Och besluta om ersättning. Att handläggningstiden formellt blir längre är inget sakligt skäl emot denna lösning.

- Det kan finnas andra lämpligare lösningar på problemet.

Avtal

Avslutningsvis kan kommenteras att bättre avtal är generellt något att eftersträva. Det gäller den enskilde fastighetsägarens köp vid en exploatering (klargörande om vad ingår i köpet gällande ga). Det gäller även exploateringsavtal mellan kommun och exploatör. Även avtalen mellan exploatör/TRV och entreprenör är en viktig del för att säkerställa väl utförda anläggningar.

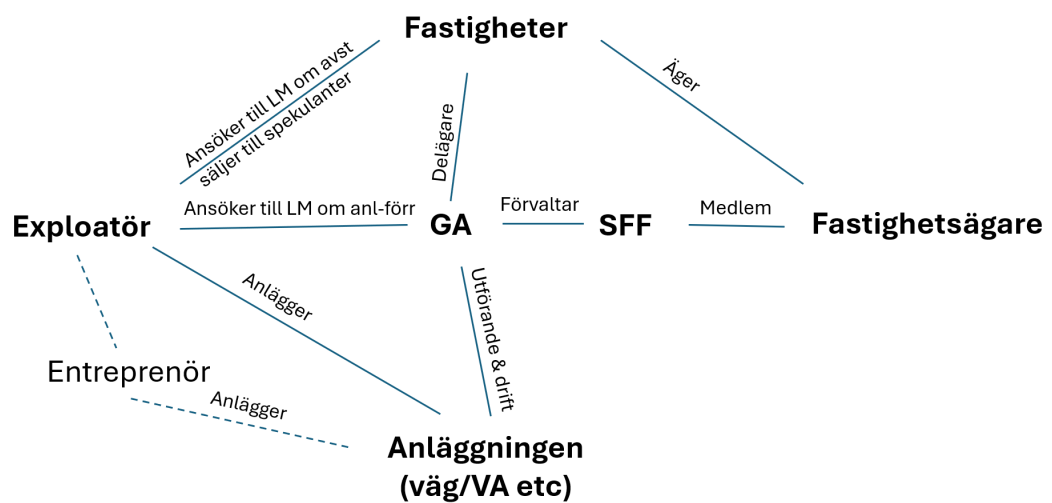


Bild 1 - Exploatörsfallet

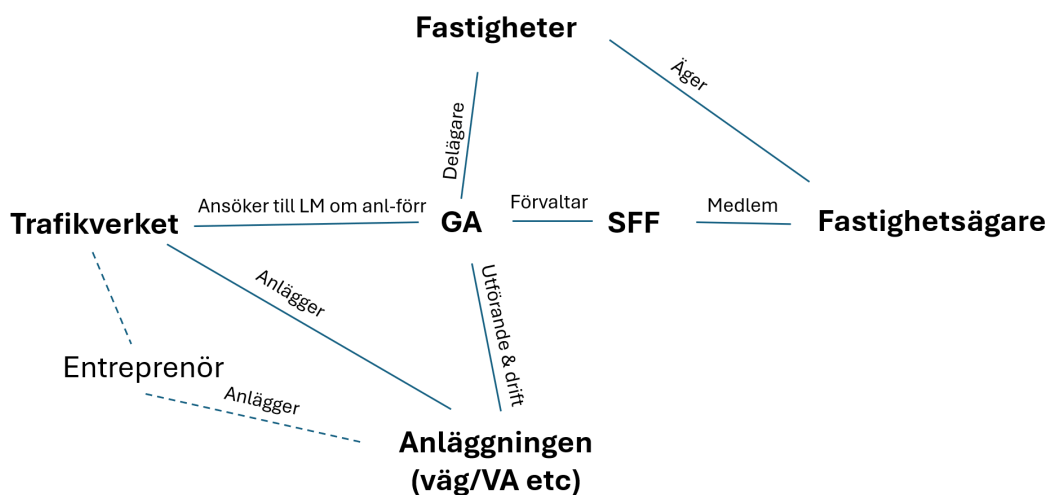


Bild 2 – TRV-fallen

Övriga frågor

I denna del avstår vi från att lämna synpunkter.