Remissvar

Mottagare
Justitiedepartementet
Enheten
ju.remissvar@regeringskansliet.se
kopia till: L1@regeringskansliet.se

Datum: 2025-10-16

Dnr: Ju2025/01377

Remissvar gällande promemorian Ds 2025:16 Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar

Samhällsbyggarna är en förening för de som professionellt är engagerade i att utveckla, bygga och förvalta vår byggda miljö. Vi är en branschövergripande ideell nätverksorganisation med cirka 3 000 individuella medlemmar. Vad som gör Samhällsbyggarna unikt är vår bredd med spetskompetenser inom samhällsbyggnadsområdets alla delar. Detta remissvar utgår från föreningens arbete med att utveckling av lagar och praxis som gynnar en effektiv samhällsbyggnadssektor.

Generellt

Samhällsbyggarna är positiva till att delägarna i en samfällighet ska kunna komma överens om avsteg från reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal och att icke oskäliga överenskommelser ska godtas av lantmäterimyndigheten. Det är också positivt att lantmäterimyndigheten ska kunna ålägga den som utför anläggningen ett ansvar för utförandet gentemot delägarna i samfälligheten.

Nödvändiga utredningar som grund för överenskommelser?

Med respekt för rättssäkerheten för deltagare i gemensamhetsanläggning och de allmänna intressen som kan beröras torde underlaget inför majoritetsbeslut i en samfällighetsförening baseras på någon form av utredning. Detta för att klargöra att beslutet inte strider mot lag, förfördelar delägare eller inskränker allmänna intressen och sålunda torde kunna godtas av lantmäterimyndigheten. I promemorian berörs inte krav på beslutsunderlaget för samfällighetens beslut eller vilket underlag som lantmäterimyndigheten behöver för att bedöma skäligheten i överenskommelsen. Ett antagande kan vara att domstolsbeslut efter överprövningar av lantmäteriets godtagande av överenskommelser kommer att bilda praxis. En beskrivning av skillnaden i den utredningsinsats som görs inom ramen för en formell förrättning och den som behövs för lantmäteriets godtagande skulle vara lämplig som en del utredningen. Risk finns att det formella regelverket förenklas medan den praktiska tillämpningen i början till och med kan göra processen med komplicerad.

Ansvar för den utförda anläggningen

Vad gäller förslaget om att lantmäterimyndigheten ska få möjlighet att föreskriva ett ansvar för den som utfört anläggningen mot delägare i anläggningen eller

samfällighetsföreningen är det på motsvarande sätt oklart beskrivit hur myndighetens föreskrivande påverkar den aktuella entreprenadrättsliga situationen. I normalfallet är samfällighetsföreningen som beställare och/eller mottagare av en anläggning den svagare parten i ett avtalsförhållande. Det är torde i de flesta fall vara betydelsefullt att lantmäterimyndigheten kan agera för att säkerställa leverans av den beställda anläggningen. I promemorian saknas en beskrivning av hur myndighetens förskrivande om ansvar påverkar situationen för den enskilda delägaren eller samfällighetsföreningen. En jämförelse med ordinarie processer vid brister i ett entreprenadförhållande skulle underlätta utvärdering av förslaget särskilt som Lantmäteriet enligt förslaget inte ska kunna föreskriva att utförarens ansvar i förhållande till delägarna i anläggningen eller samfällighetsföreningen ska gå utöver vad som framgår av avtalet mellan beställaren och utföraren.

Dag Björklund
ordförande Samhällsbyggarna