SVEA HOVRÄTT
SVERIGES DOMSTOLAR

Yttrande

Datum	Diarienummer
2025-10-06	HSV 2025/723

Mark- och miljööverdomstolen

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

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

(Ju2025/01377)

Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, har granskat förslaget utifrån de utgångspunkter som domstolen har att beakta. Domstolen kan i allt väsentligt tillstyrka förslaget. Domstolen har dock följande synpunkter.

Ersättningsreglerna ska vara dispositiva – ändring i 16 § anläggningslagen

Enligt förslaget till 16 § första stycket 5 är en förutsättning för att avsteg ska få göras från 37–39 §§ att alla berörda fastighetsägare är överens. I författningskommentaren till bestämmelsen anges att om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening ska således överenskommelsen ingås av varje delägare för sig och delägarna kan inte företrädas av samfällighetsföreningen. Mark- och miljööverdomstolen anser att kravet på att alla berörda fastighetsägare ska vara överens riskerar att undergräva såväl bestämmelsens syfte som dess effektivitet, särskilt i fråga om gemensamhetsanläggningar med ett stort antal deltagande fastigheter. Det kan övervägas om det vore lämpligare att samfällighetsföreningen får företräda delägarna även i denna fråga.

I författningsförslaget används vidare uttrycket ”alla berörda”. Ordet ”alla” används inte i förrättningslagstiftningen i övrigt, utan där talas i stället endast om ”berörda” (jfr bl.a. 27 §). För att det inte ska råda någon tvekan om att det är samma sak som avses föreslår domstolen att ordet ”alla” tas bort, om bestämmelsen i 16 § första stycket 5 kvarstår.

Anläggningslagen inleds med de materiella villkoren för att i första hand nyinrätta en gemensamhetsanläggning och 16 § reglerar vilka av dessa villkor som är dispositiva. 37–39 §§ aktualiseras först vid ändrade förhållanden och är upptagna under rubriken *Verkan av ändrade förhållanden m.m.* För att bibehålla systematiken i lagen bör övervägas om bestämmelsen om att avsteg får göras från 37–39 §§, på motsvarande sätt som föreslagits beträffande 40 a §, bör föras in i respektive bestämmelse eller i en ny 39 a § i stället för i 16 §.

Ersättning som fastställs av lantmäterimyndigheten ska vara skälig – ändring i 38 § anläggningslagen

I avsnitt 3.3 i promemorian anges att skälighetskravet får beaktas sedan en beräkning av överskott eller underskott skett enligt reglerna i 39 § (se s. 24). Det framstår således som att avsikten är att skälighetskravet ska tillämpas både vid över- och underskott. Författningsförslaget till 38 § första stycket andra meningen innehåller dock inte något skälighetsrekvisit. Om avsikten är att ett skälighetskrav ska gälla även vid underskott bör det framgå av författningstexten.

En utförare ska kunna åläggas ansvar mot samfällighetsförening eller delägarna i en samfällighet – ändring i 24 § anläggningslagen

Mark- och miljööverdomstolen är tveksam till om det är lämpligt att överlämna till lantmäterimyndigheten att bedöma om föreskrifter om ansvar för utförande behövs och vad föreskrifterna i så fall ska innehålla. Om en sådan bestämmelse ändå ska införas behövs ytterligare vägledning kring hur den är tänkt att tillämpas. I promemorian ges inte någon närmare ledning kring vad som ska ingå i behovsbedömningen. Det framgår inte heller om lantmäterimyndigheten ska ta upp frågan om ansvaret ex officio eller endast efter yrkande av sakägare. Utifrån vad som anges i promemorian förefaller det vidare som att en tillämpning av bestämmelsen förutsätter att det finns ett avtal mellan beställaren och utföraren redan innan anläggningsbeslutet meddelas (jfr s. 39). Det skulle i så fall innebära att avtalet måste ingås innan det är klart om en gemensamhetsanläggning överhuvudtaget kommer till stånd. Frågan behöver belysas ytterligare i det fortsatta arbetet.

Ett alternativ till att införa bestämmelsen i 24 § andra stycket 8 skulle eventuellt kunna vara att införa en möjlighet att utse syssloman motsvarande vad som gäller enligt 9 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988).

Mark- och miljööverdomstolen utgår från att den föreslagna bestämmelsen i 24 § andra stycket 8 avses vara tillämplig även vid bildande av servitut enligt 49 § anläggningslagen (jfr 53 § samma lag). Om så är fallet kan det vara lämpligt med ett förtydligande i detta avseende i författningskommentaren.

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg och tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.

Föredragande har varit Carolina Fredin Haslum.

Lars Borg

Carolina Fredin Haslum