Sveriges Kommuner och Regioner

Avdelningen för juridik
Åsa Wedmalm

YTTRANDE

2025-10-13

Vårt dnr:
SKR2025/02564

Ert dnr:
Ju2025/01377

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar Ds 2025:16

Sammanfattning

- Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) tillstyrker utredningens förslag om att göra vissa av ersättningsreglerna i anläggningslagen dispositiva.
- SKR ser positivt på att en samfällighetsförening eller delägare ges möjlighet att begära ersättning för fel eller brister i en anläggning från den som utfört arbetet, men har vissa invändningar mot hur utredningens förslag är tänkt att genomföras. SKR avstyrker förslaget i dess nuvarande form och anser att förslaget behöver utredas vidare innan det kan läggas till grund för lagstiftning.

Sveriges Kommuner och Regioners synpunkter

Ändring i ersättningsreglerna

SKR tillstyrker utredningens förslag om att göra vissa av ersättningsreglerna i anläggningslagen dispositiva.

SKR ser positivt på förslaget att de inblandade parterna ges möjlighet att själva bestämma om ersättningsreglerna i anläggningslagen. När samtliga berörda parter är eniga och uppgörelsen inte är oskälig, finns det ingen anledning att belasta processen med onödiga förrättningar och kostnader.

Skälighetsbedömningen ger samtidigt lantmäterimyndigheten möjlighet att säkerställa att överenskommelsen inte är oskälig.

Ansvar för brister i anläggningen

SKR delar uppfattningen att en blivande samfällighet och dess delägare i vissa situationer kan ha svårt att utöva egen kontroll över anläggningens utförande och att ställa krav gentemot utförararen vid fel och brister i utförandet. SKR delar också uppfattningen att det kan finnas skäl att se över frågorna om ansvar för brister i anläggningen i sådana fall. SKR vill

Sveriges Kommuner och Regioner
info@skr.se, www.skr.se
Post: 118 82 Stockholm *Besök:* Hornsgatan 20
Tfn: 08-452 70 00 *Org nr:* 222000-0315

uppmärksamma att likartade frågor har uppmärksammats när det gäller bostadsrättsföreningar, se bl.a. RIR 2020:3 och SOU 2008:68. Enligt SKR är dock problembeskrivningen och den rättsliga analysen i promemorian bristfällig. SKR anser därför att förslaget behöver utredas vidare innan det kan läggas till grund för lagstiftning.

Promemorian tar upp två typfall, som skiljer sig åt formellt, och som det enligt SKR finns skäl att behandla var för sig.

Det ena typfallet är när någon annan än fastighetsägare ansöker om anläggningsförrättning. I vissa situationer ska väghållare, som regel Trafikverket, begära förrättning enligt bestämmelser i Väglagen. Liknande bestämmelser finns i Lagen om byggande av järnväg. Kommunen har också en allmän behörighet att ansöka om förrättning, som ibland kan nyttjas för att genomföra en detaljplan med enskilt huvudmannaskap eller för att tillgodose t.ex. miljöintressen utanför planlagt område. När Trafikverket uppträder som sökande förekommer att myndigheten låter utföra erforderliga anläggningar, som sedan överlämnas till samfälligheten. SKR utgår från att ett sådant överlämnande grundas på någon form av civilrättslig överenskommelse, om än kanske rudimentär eller bara muntlig. Enligt SKR:s erfarenhet är det mera ovanligt att kommuner som sökande låter utföra några anläggningar. Det kommunala intresset stannar som regel vid att det formellt bildats en gemensamhetsanläggning och eventuellt en samfällighetsförening.

Men även om sökanden tar på sig utförandet av anläggningen sker detta på frivillig grund och efter eget åtagande, medan det formella ansvaret för utförandet ligger på delägarna enligt 14 § andra stycket anläggningslagen. Någon ändring av denna bestämmelse föreslås inte i promemorian. SKR delar för övrigt den uppfattning som redovisas i promemorian att det skulle föra för långt att införa en särskild ansvarsregel för det fall att någon annan än blivande delägare ansökt om förrättning.

Det andra typfallet avser exploateringssituationer, där sökanden regelmässigt äger den mark som berörs av förrättningen, åtminstone när förrättningen påbörjas. Det är inte ovanligt att exploatören, eller av exploatören anlitad entreprenör, svarar för utförandet av gemensamhetsanläggningen och att exploatören sedan överlåter anläggningen till en nybildad samfällighetsförening, där exploatören själv upprätthåller styrelsefunktionen i form av en interims- eller byggstyrelse. I sådana fall kan överlåtelseavtal med exploatören finnas, men de blivande delägarnas möjlighet till insyn och kontroll när det gäller utförandet och i avtalsfrågorna kan ändå vara begränsade.

Det är enligt SKR möjligt att delägarna har större incitament att t.ex. kräva rättelse, än vad en sökande eller exploatör kan ha sedan deras åtaganden i övrigt har avvecklats. Men SKR ställer sig ändå tveksamt till det upprättade förslaget om ansvaret för brister i anläggningen.

Enligt SKR är den närmare innebörden av lagförslaget i promemorian oklar. Det talas i promemorian om att lantmäterimyndigheten ska kunna föreskriva att ett avtal om anläggningens utförande ska gälla också i förhållande till delägarna i den avsedda samfälligheten, och avsikten tycks vara att ett sådant avtal mellan beställare och utförare genom myndighetsbeslutet skulle övergå till att bli ett tredjemansavtal. Möjligen avses även ansvar för utförandet kunna läggas på en sökande eller exploatör.

I promemorian sägs t.ex. att det i allmänhet torde det vara lämpligt att åtagandet att genomföra anläggningen förklaras gälla också i förhållande till delägarna i samfälligheten eller samfällighetsföreningen och att delägarna vid behov skulle kunna föra talan t.ex. mot en exploatör som i första hand svarar för att anläggningen inrättas. Det framgår dock inte att förslaget skulle syfta till att påverka något avtalsinnehåll, utöver att träffade entreprenadavtal tydligen genom myndighetsbeslutet avses bli någon slags tredjemansavtal.

Förslaget saknar en utförlig problembeskrivning och lämnar viktiga frågor obesvarade. Enligt SKR behöver det analyseras vilka civilrättsliga konsekvenser ett myndighetsbeslut om utförandet skulle kunna tänkas få i förhållande till olika parter. För att underlätta bedömning och förståelse av förslagets effekter krävs fler illustrativa exempel och konkreta scenarier som på ett tydligt sätt belyser möjliga problemområden.

Det gäller bl.a. vad som händer om entreprenören brister i sitt uppdrag eller hur ett beslut ska formuleras och vilka rättsverkningar som följer av beslutet. SKR har också svårt att se att ett myndighetsbeslut om ansvaret för utförandet i sig skulle ge de blivande delägarna större insyn och kontroll i utförandefasen eller i avtalsfrågorna. Om avtal träffas mellan en exploatör och en nybildad samfällighetsförening företrädd av en byggstyrelse, kan frågan ställas om myndighetsbeslutet får någon relevans alls? I de fall en kommun ansöker om förrättning och kommunen inte själv agerar som exploatör saknas vidare incitament för kommunen att ta på sig ett ansvar för anläggningens utförande. Det kan t ex handla om att kommunen behöver ta initiativ till förrättning för att få till stånd en huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Det är enligt SKR oklart vad förslaget innebär i en sådan situation och om det inte går att förutse vad en ansökan om förrättning kan leda till för

sökanden, finns en risk att angelägna gemensamhetsanläggningar inte kommer till stånd.

Det finns också andra praktiska frågor som lämnas obesvarade i promemorian. Som exempel kan nämnas:

- Kommer det t.ex. att ställas andra krav på underlag inför förrättningsbeslut?
- Hur ska man hantera situationen om entreprenadavtal ännu inte är tecknade?
- Hur ska eventuella entreprenörer hanteras i förrättningen? Ska de ges partsställning? Kommer de att ha rätt att överklaga förrättningsbeslutet?

I ett eventuellt fortsatt lagstiftningsarbete anser SKR vidare att det behöver klarläggas om det överhuvudtaget är möjligt att överlämna till en myndighet att besluta om avtalsfrågor mellan enskilda (jfr 8 kap. 2 § första stycket 1 RF).

Avslutningsvis kan också framhållas att begreppet ”föreskrift” i lagförslaget inte följer handbok om författningsskrivning och bör justeras.

Sveriges Kommuner och Regioner

Palle Lundberg
Verkställande direktör

Sara Catoni
Avdelningschef