

Justitiedepartementet

I augusti 2024 fick jag med anledning av två skrivelser från Riksförbundet Enskilda Vagar i uppdrag att utreda vissa frågor angående ersättning enligt anläggningslagen.

Jag får härmed överlämna promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar.

Stockholm i maj 2025.

Bertil Bengtsson

Innehåll

Justitiedepartementet.....	1
Sammanfattning.....	5
1 Författningsförslag.....	7
1.1 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).....	7
1.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar	14
2 Bakgrund.....	15
3 Ändring i ersättningsreglerna?.....	19
3.1 Skrivelse av Riksförbundet enskilda vägar.....	19
3.2 Lantmäteriets yttrande	19
3.3 Ersättningsreglerna ska vara dispositiva och ersättningarna skäliga.....	20
4 Ansvar för brister i anläggningen	25
4.1 Skrivelse från Riksförbundet enskilda vägar	25
4.2 Lantmäteriets yttrande	25
4.3 En utförare ska kunna åläggas ansvar mot samfällighetsförening eller delägarna i en samfällighet.....	26
5 Övriga frågor	29

5.1	Tid för överklagande	29
5.2	Kostnader	30
5.3	Avgifter	31
5.4	Kravet på uppenbarhet vid godkännande av överenskommelser	31
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	33
7	Konsekvenser	35
8	Författningskommentar	37

Sammanfattning

Promemorian har föranletts av två skrivelser från Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) som behandlar frågor om gemensamhetsanläggningar. Lantmäteriet har yttrat sig över REV:s skrivelser.

I promemorian föreslås att delägarna i en samfällighet själva ska kunna komma överens om avsteg från reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal. Överenskommelser som inte är oskäligen godtas av lantmäterimyndigheten. I promemorian föreslås också att ersättningen i de fall den fastställs av lantmäterimyndigheten ska vara skälig. Förslagen syftar till att öka effektiviteten och flexibiliteten i regleringen och till ökat självbestämmande för delägarna i en samfällighet.

Om inte annat avtalas är det delägarna i en samfällighet som ansvarar för utförandet av anläggningen. Det finns enligt gällande rätt ingen möjlighet för delägarna att vid fel eller brister i utförandet vända sig mot den som utfört anläggningen, t.ex. en exploatör, om inte en sådan rätt följer av avtal. I promemorian föreslås att lantmäterimyndigheten ska kunna ålägga den som utför anläggningen ett ansvar för utförandet gentemot delägarna i samfälligheten. Förslaget syftar till att trygga delägarnas rätt att utöva egen kontroll över anläggningens utförande och deras möjlighet att föra talan vid fel och brister.

I promemorian tas även upp några frågor om tid för överklagande, om debitering av kostnader och om avgifter i vissa fall. Dessutom föreslås att uppenbarhetskravet vid lantmäterimyndighetens prövning av överenskommelsers förenlighet med anläggningslagen ska tas bort.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 16, 24, 29 a, 30, 37, 38, 40 a, 43 och 54 a §§ anläggningslagen (1973:1149) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §¹

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som *skall* delta i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det,

3. 12 a § andra meningen, om anläggningens ägare medger det,

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som åläggs större bidragsskyldighet än som annars skulle ha gällt och avvikelsen från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte.

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som *ska* delta i anläggningen medger det,

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som åläggs större bidragsskyldighet än som annars skulle ha gällt och avvikelsen från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte, *och*

5. 37–39 §§, om alla berörda fastighetsägare kommer överens om det och överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig.

¹ Senaste lydelse 2001:892.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, *fordras* dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken *föreskrives* för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs *ej*, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, *krävs* dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken *föreskrivs* för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs *inte*, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom *eller henne*.

24 §²

Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, *skall* lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, *ska* lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I ett anläggningsbeslut anges

1. gemensamhetsanläggningens huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,

ändamål, läge, storlek och

2. de fastigheter som *skall* delta i gemensamhetsanläggningen,

2. de fastigheter som *ska* delta i gemensamhetsanläggningen,

3. utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen,

4. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses,

5. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,

6. tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas,

7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen *skall* vara utförd,

7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen *ska* vara utförd, *och*

² Senaste lydelse 2001:892.

8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande.

8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande *och om svaret för utförandet.*

I anläggningsbeslutet får också anges de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet *upptagas* i fastighetsbildningsbeslutet.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet *tas upp* i fastighetsbildningsbeslutet.

29 a §³

I fråga om möjlighet till indrivning av kostnader för registrering av andelstal enligt 24 a § och för godkännande av en överenskommelse enligt 43 § eller en ändring enligt 43 a § ska 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.

I fråga om möjlighet till indrivning av kostnader för registrering av andelstal enligt 24 a § och för godkännande av en överenskommelse enligt 43 *eller 54 a §*, eller en ändring enligt 43 a § ska 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.

30 §⁴

I fråga om fullföljd av talan mot ett beslut eller en åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag ska 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut ska då tillämpas på anläggningsbeslut.

Ett anläggningsbeslut eller ett beslut om att ställa in en förrättning som har begärts av en hyresgästorganisation får överklagas av organisationen på samma sätt som av en sakägare.

Ett beslut av lantmäterimyndigheten enligt 4 § andra stycket eller 33 a § denna lag får överklagas särskilt på det sätt och inom den tid som anges i 15 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ett ärende om godkännande enligt 43

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ett ärende om godkännande enligt 43,

³ Senaste lydelse 2022:362.

⁴ Senaste lydelse 2022:362.

eller 43 a § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Ett beslut om sådant godkännande får överklagas på samma sätt som ett anläggningsbeslut av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och av länsstyrelsen. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen ska tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43 eller 43 a §.

43 a eller 54 a § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Ett beslut om sådant godkännande får överklagas på samma sätt som ett anläggningsbeslut av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och av länsstyrelsen. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen ska tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43, 43 a eller 54 a §.

37 §

Inträder fastighet i bestående samfällighet, *skall* ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som *tillföres* honom genom anslutningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal *höjes* för fastighet som ingår i samfällighet.

Inträder fastighet i bestående samfällighet, *ska* ägaren förpliktas att utge *skälig* ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som *tillföres* honom *eller henne* genom anslutningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal *höjs* för fastighet som ingår i samfällighet.

38 §

Utträder fastighet ur bestående samfällighet, *skall* ägaren tillerkännas ersättning för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott, *skall* han

Utträder fastighet ur bestående samfällighet, *ska* ägaren tillerkännas *skälig* ersättning för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som han *eller hon* förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf under-

förpliktas utge ersättning för sin andel *däri*.

skott, *ska han eller hon* förpliktas utge ersättning för sin andel *i underskottet*.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas.

40 a §⁵

Om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). *Avsteg från dessa bestämmelser får göras om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det.*

I fråga om tillträde till utrymmet tillämpas 26–27 a §§. När det gäller betalning av ersättningen tillämpas 32 §.

43 §⁶

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om *det är uppenbart* att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om överenskommelsen inte strider mot denna lag.

⁵ Senaste lydelse 2015:373.

⁶ Senaste lydelse 2015:373.

Fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen, om samfälligheten förvaltas av en sådan.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

54 a §⁷

En överenskommelse om ändring av sådan ersättning enligt 49 § andra stycket, 50 § andra stycket eller 50 a § andra stycket som ska betalas årligen i förskott har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om *det är uppenbart att* överenskommelsen inte strider mot denna lag.

En överenskommelse om ändring av sådan ersättning enligt 49 § andra stycket, 50 § andra stycket eller 50 a § andra stycket som ska betalas årligen i förskott har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om överenskommelsen inte strider mot denna lag.

Om ersättningen avser upplåtelse av en väg som ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna när överenskommelsen ingås och frågan om godkännande provas.

En uppgift om godkännandet ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan godkännandet har fått laga kraft.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fast-

⁷ Senaste lydelse 2015:373.

*ighetsbildningslagen (1970:988)
tillämpas på kostnaderna.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

1.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar

Härigenom föreskrivs att 2 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Med förrättning avses i denna förordning även godkännande av överenskommelser enligt 43 § och av ändringar enligt 43 a § anläggningslagen (1973:1149), registrering av andelstal enligt 24 a § samma lag och frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen (1973:1144).

Med förrättning avses i denna förordning även godkännande av överenskommelser enligt 43 *eller* 54 a § och av ändringar enligt 43 a § anläggningslagen (1973:1149), registrering av andelstal enligt 24 a § samma lag och frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen (1973:1144).

Taxeavgift som beslutas med stöd av denna förordning ska även omfatta lantmäterimyndighetens kostnader för införande i fastighetsregistret.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2027.

¹ Senaste lydelse 2022:364.

2 Bakgrund

I denna promemoria behandlas två frågor rörande anläggningslagen (1973:1149), dels frågan om vissa ersättningsregler bör vara dispositiva (avsnitt 3), dels frågan om delägarnas möjlighet att kräva ersättning för brister i en anläggning av den som utfört anläggningen enligt avtal med annan än samfällighetsföreningen eller delägarna (avsnitt 4). Dessutom behandlas vissa övriga frågor (avsnitt 5).

En gemensamhetsanläggning inrättas enligt 1 och 4 §§ anläggningslagen av lantmäterimyndigheten genom ett anläggningsbeslut vid en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen är samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen, vilka utgör en särskild samfällighet för anläggningens utförande och drift. Delägarna har ett gemensamt ansvar för anläggningen och driften. Förvaltningen av samfälligheten kan ske direkt av delägarna eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. En samfällighetsförening är en sammanslutning av delägare bildad enligt 17 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Ändamålet är att förvalta samfälligheter – oftast för vägar, men även för andra anläggningar. Föreningen kan förvärva rättigheter och åta sig skyldigheter. En fastighet kan tvingas ansluta sig till en gemensamhetsanläggning även om ägaren skulle motsätta sig det.

I 13 § anläggningslagen hänvisas bl.a. i fråga om ersättning för upplåtelse av mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning till 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Avsteg från dessa regler får ske om de sakägare vilkas rätt berörs samtycker till det (16 § 2 p. anläggningslagen). Ersättningsreglerna är alltså dispositiva i detta hänseende.

Enligt 15 § anläggningslagen ska lantmäterimyndigheten, vid fördelning av kostnaderna för anläggningen för varje deltagande fastighet, fastställa andelstal som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Vidare

fastställs kostnaden för anläggningens drift efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt kan det föreskrivas att dessa kostnader i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande, varvid grunderna för beräkningen av avgifterna ska fastställas vid förrättningen.

Gemensamhetsanläggningar kan på så sätt inrättas som är gemensamma för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Som exempel på sådana ändamål brukar nämnas bl.a. parkeringsplatser, förbindelseled, gårdsutrymmen, lekplatser, anläggningar för vattenförsörjning eller avlopp, värmeanläggningar samt anläggningar för fritidsändamål som bryggor, småbåtshamnar, friluftsbad och tennisbanor. Ett viktigt exempel utgör också enskilda vägar, vilka har fått ett särskilt avsnitt med speciella regler i lagen.

I 16 § anläggningslagen regleras möjligheten att göra avsteg från lagens bestämmelser i vissa fall. Som framgått ovan får enligt paragrafens bestämmelser avsteg göras från 13 §. Vidare får exempelvis avsteg göras från reglerna om fastställande av andelstal i 15 §, om de fastighetsägare som åläggs större bidragsskyldighet än vad som annars skulle ha gällt medger det och avvikelsen inte sker i otillbörligt syfte.

Enligt 24 a § anläggningslagen kan lantmäterimyndigheten i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en deltagande fastighets användningssätt ändras stadigvarande.

I 35 § finns regler om omprövning av fråga som behandlats och slutligen avgjorts vid förrättning, bl.a. vid väsentlig ändring av förhållandena eller om det annars framkommit ett klart behov av omprövning.

I 37 § föreskrivs att om en fastighet inträder i en bestående samfällighet ska ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i överskottet som tillförs honom genom anslutningen. Motsvarande gäller när andelstal höjs för fastighet som ingår i samfällighet. Överskottet ska enligt 39 §, i fråga om en samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening, anses utgöra skillnaden mellan å ena sidan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, och å andra sidan föreningens förbindelser. I fråga om annan samfällighet ska anläggningens värde anses som överskott. Anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med

hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet.

Enligt 38 § ska, om en fastighet utträder ur en bestående samfällighet, ägaren tillerkännas ersättning för det enligt 39 § beräknade överskott som han eller hon förlorar genom utträdet. Om det i stället föreligger underskott enligt 39 §, ska han eller hon betala ersättning för sin andel i detta. Motsvarande gäller när en fastighets andelstal minskas.

Enligt 42 a § får lantmäterimyndigheten i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning. Myndigheten ska då också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 §.

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att fastighetens andelstal ska ändras har enligt 43 § samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen.

Enligt 43 a § får en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning genom beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande och drift av anläggningen, såvida beslutet omfattas av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Också detta beslut får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Myndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot anläggningslagen.

Enligt 54 a § har en överenskommelse om ändring av viss ersättning för användande eller byggande av väg, samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen.

3 Ändring i ersättningsreglerna?

3.1 Skrivelse av Riksförbundet enskilda vägar

I en skrivelse av REV den 14 maj 2021 tas frågan upp om en ändring av ersättningsreglerna i 37–39 §§ anläggningslagen (Ju2021/01953). Enligt förbundet är utgångspunkten för ersättningsreglerna rimlig, men det kan vara svårt att ta ställning till värdet av den anläggning och annan egendom som föreningen förvaltar. Det krävs ofta omfattande utredningsinsatser från lantmäterimyndighetens sida för att fastställa ersättningens storlek. Lantmäterimyndigheten vidtar utredningsarbete om anläggningens värde trots att det inte efterfrågas av parterna, t.ex. vid ett inträde eller utträde med stöd av 43 §. Myndigheten godkänner i dessa fall inte överenskommelser om ersättning utan ersättning bestäms efter utredning, i motsats till vad som gäller vid ändring av andelstal enligt 24 a §. Lagstiftningen är sålunda inkonsekvent. Bland annat har omprövningsförrättningar tyngts av långvariga och mycket kostsamma beräkningar och värderingar som varken efterfrågats av sakägare eller framstått som rimliga. I lagen bör därför föreskrivas att bestämmelserna om ersättning är dispositiva och i övrigt endast bör tillämpas i de fall där det med hänsyn till hur förmögenheten tillkommit och övriga omständigheter framstår som skäligt.

3.2 Lantmäteriets yttrande

Lantmäteriet har den 30 augusti 2024 i yttrande över REV:s skrivelse sammanfattningsvis anfört följande. Lantmäteriet instämmer med REV att det finns ett behov att se över de nämnda ersättningsbestämmelserna i anläggningslagen. Lantmäteriet anser att ersättningsbestämmelserna om möjligt bör göras dispositiva och är positiv till att de förenklas, även i sådana fall då någon överenskommelse

inte träffas. Det bör sålunda vara möjligt att komma överens om ersättningen vid omprövning enligt 35 §, vid anslutning till gemensamhetsanläggning enligt 42 a §, och vid överenskommelser och beslut om in- eller utträde ur samfällighet eller om ändring av andelstal enligt 43 och 43 a §§. Bestämmelsen om ersättning vid begränsning eller upphävning av rätt till mark i 40 a § bör också kunna tillåtas vara dispositiv på samma sätt som bestämmelsen om ersättning vid upplåtelse av mark enligt 13 §. Enligt Lantmäteriet innebär dispositiva ersättningsbestämmelser inte sådana risker för eventuella panträttshavare att något särskilt skydd behövs för dem. I yttrandet anges andra sätt att förenkla prövningen. En möjlighet är att ersättningsbestämmelserna skulle tillämpas bara efter yrkande eller om det framstår som uppenbart oskäligt att ingen ersättning betalas. Ett annat alternativ skulle vara att reglera frågan efter mönster av 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen så att ersättning ska utgå endast till delägare som framställt yrkande om det under förrättningen eller när ersättningen överstiger visst belopp.

3.3 Ersättningsreglerna ska vara dispositiva och ersättningarna skäliga

Förslag: Avsteg ska få göras från bestämmelserna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur en samfällighet och vid ändringar av andelstal om berörda fastighetsägare är överens om det och överenskommelsen inte är oskälig.

Ersättning som fastställs av lantmäterimyndigheten ska vara skälig.

Skälen för förslaget

Vad först gäller frågan om ersättningsreglerna bör göras dispositiva, bygger anläggningslagen från början på uppfattningen att det allmänna i princip bör kontrollera också andelsägarnas inbördes förhållanden (se prop. 1973:160 s. 146 ff. och 263). Inte bara anläggningens bildande utan också ändring av andelarna kräver lantmäteriförrättning eller i vart fall lantmäterimyndighetens godkännande, varvid myndigheten får se till att ändringen är förenlig

med allmänna intressen och över huvud taget är rimlig. Som framgår av REV:s skrivelse kan detta synsätt medföra olägenheter när det gäller uppgörelsen mellan delägarna när en ny delägare inträder i samfälligheten eller en tidigare delägare lämnar den. Det har framhållits att när delägarna är överens om ändringen och den ekonomiska uppgörelse den föranleder är det helt överflödigt att en myndighet kontrollerar att åtgärden är lämplig och rimlig från allmänna synpunkter. Kontrollen kan orsaka onödiga dröjsmål och medföra förrättningskostnader för delägarna som inte sällan kan bli mycket omfattande. I det nämnda yttrandet har Lantmäteriet delat REV:s uppfattning att ersättningsreglerna bör vara dispositiva; detta gäller även de övriga regler som här har nämnts.

I ett lagstiftningsärende från 2022 (prop. 2021/22:122) ansågs i en något liknande situation att delägarna i en anläggning borde ha större möjligheter att själva bestämma över sina förhållanden, även om lantmäterimyndigheten borde godkänna deras ändring (se 43 a § anläggningslagen om möjligheten att ändra andelstal). I propositionen erinrades om den nämnda uppfattningen att det allmänna borde ha kontroll över både anläggningen och även över delägarnas inbördes förhållanden. Det framhölls att som en följd av detta inte bara anläggningens bildande utan också ändringar av andelstalen som huvudregel krävde beslut vid en lantmäteriförrättning. Denna ordning innebar en inskränkning i delägarnas självbestämmanderätt. Det fanns visserligen goda skäl för det allmänna att utöva viss kontroll över gemensamhetsanläggningarna; allmänna intressen, som intresset av att markanvändningen är ändamålsenlig, behövde skyddas. Det var också centralt att enskilda delägare och tredje män, såsom panträttsinnehavare eller andra med särskild rätt i fastigheten, tillförsäkrades ett skydd mot felaktiga andelstal. I ärendet om andelstalen framhölls att det för godkännande av ett beslut om ändring av andelstalen borde krävas bl.a. att reglerna om ersättning i 37–39 §§ följts. Det var emellertid också viktigt att regleringen inte framstår som onödigt betungande. Det allmännas intresse torde också främst ha betydelse vid anläggningens utformning. Intresset gjorde sig inte gällande i samma utsträckning beträffande de inbördes förhållandena i anläggningen.

Det kan finnas skäl att göra liknande överväganden i det nu aktuella ärendet. Som framgår av Lantmäteriets yttrande delar man uppfattningen att också ersättningsreglerna bör vara dispositiva –

t.o.m. i större utsträckning än REV föreslagit. Bestämmandet av ersättningarnas storlek framstår i minst lika hög grad som bestämmande av andelstal som en intern fråga, där det allmännas intresse bara undantagsvis gör sig gällande. Förrättningskostnaderna, som ur delägarnas perspektiv i de flesta fall ter sig som en bekymmersam och ovälkommen komplikation, kan såsom REV framhållit bli betydande. Utredningar om ersättningarnas beräkning måste även från allmän synpunkt te sig tämligen meningslösa när alla berörda delägare är överens om lösningen. Det finns ingen anledning att anse delägarna i en gemensamhetsanläggning behöva något särskilt skydd mot ofördelaktiga överenskommelser. För att kontrollera att uppgörelsen inte är olämplig eller orimlig från allmän synpunkt borde det vara tillräckligt att överenskommelsen prövas av lantmäterimyndigheten.

Vad som nu sagts gäller ersättning i alla de berörda fallen där ersättningsfrågan aktualiseras av nya förhållanden. Det bör alltså vara möjligt att komma överens om avsteg från bestämmelserna om ersättning mellan delägarna i alla situationer där dessa bestämmelser är tillämpliga – dvs vid omprövning enligt 35 §, vid anslutning till gemensamhetsanläggning enligt 42 a § och vid överenskommelser och beslut om in- och utträde ur samfällighet eller om ändring av andelstal enligt 43 och 43 a §§. En förutsättning bör vara att alla berörda fastighetsägare är överens och att överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig. En regel med denna innebörd bör lämpligen införas i 16 § som reglerar möjligheterna att, med sakägarnas medgivande, göra avsteg från vissa av lagens bestämmelser. Ersättningsreglerna blir på detta sätt dispositiva såväl vid förrättning som i ärenden om godkännande. Lantmäterimyndigheten får inom ramen för förrättningen eller ärendet pröva om förutsättningarna för överenskommelsen är uppfyllda och om den överenskomna ersättningen är skälig med hänsyn till parternas inställning och omständigheterna i övrigt.

REV har också föreslagit att ersättningsbestämmelserna i övrigt endast bör tillämpas i de fall det med hänsyn till hur förmögenheten tillkommit och övriga omständigheter framstår som skäligt. En hänvisning till skälighet finns redan i 39 §, där det beträffande anläggningens värde föreskrivs att det ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Vad som nu

kommer i fråga är emellertid en skälighetsbedömning av hela ersättningens storlek. En sådan uppskattning blir aktuell när enighet inte kan uppnås mellan parterna. Det kan naturligtvis sägas att ett sådant krav gör utgången av en prövning mer osäker, men i praktiken torde detta inte ha stor betydelse. Det framstår i varje fall som en viss garanti för att kostnadsfördelningen bestäms på ett rimligt vis. Även här får det betydelse att förrättningskostnaderna lätt kan uppgå till oväntat höga belopp.

Lantmäteriet har i sitt yttrande framhållit att myndigheten, om som REV föreslagit särskild hänsyn ska tas till hur förmögenheten tillkommit, fortfarande måste utreda eller få presenterat för sig hur förmögenheten i samfällighetsföreningen tillkommit, samt någon form av information om sådana omständigheter som kan påverka skäligheten, för att kunna göra en skälighetsbedömning. Som framgått har Lantmäteriet också angett vissa alternativa lösningar av ersättningsfrågan. Både en regel om att ersättning i princip skulle förutsätta yrkande vid förrättningen och en ordning i linje med 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen innebär att vissa delägare skulle bli utan ersättning om de inte framställde yrkande under förrättningen; fastighetsbildningslagens bestämmelse gör dock undantag för ersättning som överstiger tre procent av föregående års prisbasbelopp. Här uppkommer dock frågan om lösningarna är förenliga med grundlagens egendomsskydd. Enligt 2 kap. 15 kap. regeringsformen ska den som tvingas avstå egendom till det allmänna eller till någon enskild vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. De nu angivna lösningarna innebär båda en risk för att vissa delägare skulle bli utan sådan ersättning. De stämmer också mindre väl med det motsvarande egendomsskyddet i Europakonventionen (se artikel 1 i första tilläggsprotokollet till konventionen). Att förlusten mestadels skulle gälla bara tämligen obetydliga belopp utgör inte tillräckliga skäl för att avvika från grundlagens egendomsskydd när det finns andra lösningar (jfr NJA 2007 s. 695, det s.k. optokabelmålet).

Övervägande skäl talar alltså för att välja alternativet med en skälighetsbedömning, något som stämmer väl med REV:s inställning. Det finns dock, mot bakgrund av det som Lantmäteriet anfört, inte anledning att i lagtexten särskilt ange att det vid skälighetsbedömningen ska beaktas hur förmögenheten tillkommit.

En bestämmelse om att ersättningen ska vara skälig kan lämpligen tas in i bestämmelserna om ersättning vid inträde och utträde ur

samfällighet och vid höjning eller minskning av andelstal (37 och 38 §§ anläggningslagen). Skälighetskravet får på detta vis beaktas sedan en beräkning av överskott eller underskott skett enligt reglerna i 39 §. Hänvisningen i 39 § till en särskild skälighetsbedömning av anläggningens värde bör emellertid behållas för att klargöra att skälighetssynpunkter ska påverka också detta inslag i bedömningen.

Som Lantmäteriet framhållit i sitt yttrande förekommer ytterligare ett fall där en dispositiv reglering av ersättningsfrågan kommer i fråga. Enligt 40 a § anläggningslagen ska, om en rätt till mark eller annat utrymme som tillkommit genom tidigare beslut begränsas eller upphävs genom beslut vid ny förrättning, ägaren av fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen. Ersättning på grund av det tidigare beslutet kan bestämmas enligt samma regler, varvid avsteg kan ske om fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger detta. Något motsvarande avsteg kan inte göras vid beslut om begränsning eller upphävning av rätt till mark enligt 40 a § anläggningslagen. Olikheten berörs inte i motiven till paragrafen (jfr prop. 2014/15:71 s. 17 ff.). Det finns anledning att reglera de båda ersättningsfallen på samma sätt. I promemorian föreslås en sådan ändring.

4 Ansvar för brister i anläggningen

4.1 Skrivelse från Riksförbundet enskilda vägar

I en skrivelse från REV den 15 juni 2018 tas ansvaret för utförande av en gemensamhetsanläggning upp (Ju2018/03496). Sammanfattningsvis anför följande. Regelverket i anläggningslagen utgår från att delägarna gemensamt ska utföra anläggningen och svara för dess drift. Genom bestämmelser om uttaxering i lagen om förvaltning av samfälligheter och den särskilda förmånsrättslagen (1973:1152) tryggas finansieringen och 33 a § anläggningslagen gör det möjligt att påkalla att lantmäterimyndigheten utser en syssloman som på delägarnas vägnar ser till att anläggningen utförs. Problem uppkommer emellertid när den som ska utföra anläggningen inte är delägare i anläggningen. Det finns inte möjlighet att genom myndigheten ålägga annan än delägare, t.ex. en exploatör, att vidta utförandeåtgärder och svara för uppkommande fel och brister. Delägarna är alltså ansvariga, om inte annat överenskomts, t.ex. i ett exploateringsavtal. De saknar möjlighet att utöva kontroll över slutbesiktning och garantibesiktning och på ett enkelt sätt rikta krav mot den som borde ha ansvaret. Det behövs nya regler som tryggar finansieringen. Förslagsvis skulle, om det är lämpligt, lantmäterimyndigheten kunna förordna om att sakägare ska kunna föra särskild talan om brister i utförande av anläggning och att ansvaret för utförande eller ombyggnad av en anläggning helt eller delvis ska åvila annan än delägarna, varvid säkerhet ska ställas för utförandet.

4.2 Lantmäteriets yttrande

Lantmäteriet har i yttrande över skrivelsen den 30 november 2018 sammanfattningsvis anför följande. Lantmäteriet delar REV:s problembeskrivning. Samfällighetens rättsliga ställning i de nämnda

situationerna bör ses över så att dess rättigheter tillvaratas i processen. När utomstående parter är inblandade i ett projekt finns det risk för rättsförluster för deltagarna i en samfällighet, vilka gemensamt svarar för att anläggningen blir utförd. När det gäller anläggningar på initiativ av Trafikverket med stöd av väglagen eller lag om byggande av järnväg kan det innebära att enskild väg kan behöva byggas om. Trafikverket kan då ordna den enskilda väghållningen genom att ansöka om lantmäteriförrättning för att få till stånd en gemenskapsanläggning. Det har rått osäkerhet om hur Trafikverket då kan eller bör medverka för att väganläggningen ska bli utförd. Ibland har Trafikverket förordnats att vara syssloman enligt 33 a § anläggningslagen, men möjligheterna till detta har konstaterats vara mycket små. Att Trafikverket åtar sig att utföra anläggningen innebär ingen närmare reglering av något ansvar mot samfälligheten om det upptäcks brister i anläggningen. Det bör ligga i både Trafikverkets och samfällighetens intresse att ett sådant åtagande manifesteras i ett tydligt avtal dem emellan, varvid standardavtal för entreprenad bör tjäna till ledning. Finns det ännu ingen samfällighet eller samfällighetsförening behöver avtal ingås med berörd fastighetsägare. Också vid exploateringsavtal med en kommun är det oklart vilka krav samfälligheten kan ställa på exploatören när det saknas avtal mellan dem.

4.3 En utförare ska kunna åläggas ansvar mot samfällighetsförening eller delägarna i en samfällighet

Förslag: Lantmäterimyndigheten ska kunna ålägga den som utför en anläggning ett ansvar för utförandet gentemot den samfällighetsförening eller delägarna i den samfällighet som ska ansvara för anläggningen.

Skälen för förslaget

De problem som REV tagit upp gäller fall där gemensamhetsanläggningen utförts på begäran av någon annan än blivande delägare i anläggningen. Vad till en början gäller samfällighetens möjligheter att

ställa krav mot någon som ansvarar för brister i en anläggning ger anläggningslagen möjlighet att få en syssloman med samma befogenhet som delägarna förordnad för genomförande av anläggningsbeslutet (se 33 a §). Rimligen bör detta vara möjligt också för att få till stånd avhjälpande av brister i anläggningen. Sysslomannen ska ha de befogenheter som tillkommer delägarna. Dessa har dock inte något avtal med entreprenör som anlitas för utförandet av anläggningen och därför kan ha ett ansvar för sådana brister.

För att skydda samfällighetens rätt framstår det därför som nödvändigt att entreprenörens åtagande gäller också i förhållande till samfälligheten. Det kunde tyckas naturligt att åtagandet hade en sådan räckvidd, med tanke på att samfälligheten kommer att svara för gemensamhetsanläggningens fortsatta drift. Såvitt framkommit har dock inte rättsläget uppfattats på detta vis. Det kan också sägas att nuvarande regler inte ger något stöd för att samfälligheten skulle kunna kräva ett sådant åtagande. Det skulle i så fall vara fråga om ett slags tredjemansavtal till förmån för delägarna eller samfälligheten; sådana avtal kan slutas utan att den berättigade direkt anges. Enligt gällande rätt torde man emellertid inte kunna inläsa ett sådant åtagande i avtalet med entreprenören, såvida inte detta uttryckligen framgår av avtalet. Att presumera ett åtagande mot tredje man i denna situation synes inte ha något stöd i förekommande rättspraxis. Man kan inte utgå från att kommuner eller myndigheter som tar initiativet till en anläggning också ser till att samfällighetens intresse tillgodoses på detta vis.

Det kan alltså finnas skäl för lagstiftning som syftar till att trygga samfällighetens och dess delägares rätt att utöva egen kontroll över anläggningens utförande och föra talan på grund av fel och brister. En möjlighet skulle vara att i anläggningslagen införa en särskild regel för det fall att annan än blivande delägare ansökt om förrättning för inrättande av anläggning. Att generellt föreskriva ett ansvar för exploatörer eller entreprenörer mot dem som slutligen ska svara för anläggningens skötsel innebär emellertid ett långtgående ingrepp i nuvarande regler; förhållandena kan växla vid olika anläggningar, och det är svårt att motivera att just de som ska brukas av en samfällighet ska sättas i en sådan särställning. I vart fall bör en särregel begränsas till vissa situationer där ett utvidgat åtagande framstår som behövligt, något som lantmäterimyndigheten bör kunna bedöma vid en anläggningsförrättning. Myndigheten skulle alltså,

om det anses lämpligt, kunna föreskriva att ett avtal om anläggningens utförande ska gälla också i förhållande till delägarna i den avsedda samfälligheten. Det skulle i så fall bli fråga om en sådan föreskrift om gemensamhetsanläggningens utförande som avses i 24 § första stycket 8 anläggningslagen. Även om den bestämmelsen bara talar om föreskrift angående anläggningens utförande får den anses möjliggöra också bestämmelser av detta slag. Eftersom ett tredjemansavtal bara blir bindande till tredje mans fördel ska åtagandet inte förenas med några skyldigheter för delägarna. Det ankommer på sökanden, t.ex. kommunen eller Trafikverket, att utge vederlag för arbetet. En annan sak är att delägarna eller samfällighetsföreningen kan bli skyldiga att ersätta ytterligare arbeten som inte kan anses gälla anläggningens utförande.

Det kunde sägas att den nämnda bestämmelsen i anläggningslagen redan nu skulle tillåta att en sådan föreskrift anges. Det verkar emellertid lämpligt att ta in en uttrycklig regel i lagen om den nu berörda situationen. Bestämmelsen i 24 § första stycket punkt 8 skulle då kunna formuleras: "behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande och om ansvaret för utförandet." Någon beskrivning av vad det föreskrivna ansvaret närmare ska innebära synes inte nödvändig; den frågan kan lämnas åt lantmäterimyndigheten att avgöra med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. I allmänhet torde det vara lämpligt att åtagandet att genomföra anläggningen förklaras gälla också i förhållande till delägarna i samfälligheten eller samfällighetsföreningen. Det viktiga är att det finns möjlighet att tillvarata delägarnas intresse av anläggningens skick och utformning i övrigt.

5 Övriga frågor

5.1 Tid för överklagande

Förslag: Tiden för överklagande av lantmäterimyndighetens beslut om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska räknas från dagen för beslutet.

Lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska få överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

Skälen för förslaget

Vid överklagande av beslut enligt anläggningslagen tillämpas 15 kap. fastighetsbildningslagen (30 § anläggningslagen). Överklagandetiden för ett beslut eller en åtgärd av lantmäterimyndigheten är normalt fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd (15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen). En del beslut enligt anläggningslagen fattas dock inte vid förrättning. Det gäller t.ex. lantmäterimyndighetens beslut om godkännande av överenskommelser och beslut om ändring av andelstal (43 och 43 a §§ anläggningslagen). Detsamma gäller för godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar i vissa fall (54 a §).

Eftersom dessa beslut inte fattas vid förrättning behövs en särskild regel i lagen om hur tiden för överklagande ska räknas. För beslut om godkännande av överenskommelser och beslut om ändring av andelstal finns en särskild bestämmelse om att överklagandetiden ska räknas från dagen för lantmäterimyndighetens beslut (30 § fjärde stycket). Detsamma bör gälla även beträffande beslut om god-

kännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar.

Beslut om debitering av förrättningskostnader överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet (15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Detsamma gäller för beslut om debitering av kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser och beslut om ändring av andelstal (30 § fjärde stycket anläggningslagen). Det bör också gälla för beslut om debitering av kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar.

5.2 Kostnader

Förslag: Kostnaderna för ärenden om godkännande av överenskommelser om inträde och utträde ur en samfällighet, om ändring av andelstal och om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt.

Indrivning av kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska kunna ske på samma sätt som indrivning av förrättningskostnader.

Skälen för förslaget

Kostnaderna för en förrättning ska fördelas mellan de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Motsvarande gäller vid ärenden om godkännande av beslut om ändring av andelstal (43 a § tredje stycket anläggningslagen). Det saknas dock bestämmelser om fördelning av kostnaderna för ärenden om godkännande av överenskommelser om in- och utträde ur samfällighet, om ändring av andelstal och om ändring av ersättning avseende väganläggning (jfr 43 och 54 a §§). Kostnaderna bör i dessa fall fördelas på samma sätt som i övrigt gäller enligt anläggningslagen, dvs mellan de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt.

Lantmäterimyndigheten ska begära indrivning av förrättningskostnader som inte har betalats inom den tid som myndigheten har beslutat (2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen och 29 § anläggningslagen). Detsamma gäller bl.a. i fråga om kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser om in- och utträde ur samfällighet och om ändring av andelstal (29 a § anläggningslagen). Det finns dock ingen regel om indrivning av kostnader för ärenden om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggning. En sådan regel bör införas.

5.3 Avgifter

Förslag: Ärenden om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska omfattas av förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

Skälen för förslaget

I förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar finns bestämmelser om avgifter för förrättningar som handläggs av en lantmäterimyndighet, och om beslut om debitering av förrättningskostnader. Med förrättning avses i förordningen även bl.a. ärenden om godkännande av överenskommelser och beslut om ändring av andelstal (2 § förordningen). Även ärenden om godkännande av överenskommelser om ändring av ersättning avseende väganläggning bör omfattas av förordningen.

5.4 Kravet på uppenbarhet vid godkännande av överenskommelser

Förslag: Vid lantmäterimyndighetens prövning av överenskommelser om inträde och utträde ur en samfällighet, om ändring av andelstal och om ändring av ersättning avseende väganläggningar ska det för godkännande inte krävas att det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen. Det ska vara tillräckligt att det framgår att den inte strider mot lagen.

Skälen för förslaget

I 43 a § anläggningslagen regleras ändring av andelstal genom stämmobeslut. När paragrafen infördes gjordes bedömningen att det skulle vara tillräckligt att ändringen inte strider mot anläggningslagen för att lantmäterimyndigheten ska godkänna den (prop. 2021/22:122 s. 12). Regeln i 43 a § skiljer sig från vad som gäller i vissa liknande fall. Både enligt 43 §, som reglerar in- och utträde ur samfällighet och ändring av andelstal genom överenskommelse, och enligt 54 a § beträffande överenskommelser om ersättning vid väganläggningar ska lantmäterimyndigheten godkänna överenskommelsen endast om det är uppenbart att den inte strider mot lagen. Kraven för godkännande skulle på detta vis vara strängare när det gäller överenskommelser där alla berörda är överens än vid ändringar som fattas med majoritetsbeslut vid stämma.

Denna skillnad skulle framstå som särskilt påfallande om de lagändringar som berörts i avsnitt 3.3 skulle genomföras. Man kan fråga varför dessa överenskommelser skulle vara särskilt svåra att acceptera fast de godtagits av samtliga berörda parter. De gäller ju just i situationer där ersättningen bestäms efter skälighet; att kräva att skäligheten ska vara uppenbar innebär att lantmäterimyndigheten måste göra sådana ingående utredningar om omständigheterna i det enskilda fallet som annars ansetts som onödiga, och varje tvekan vid bedömningen skulle leda till att överenskommelsen inte kunde godkännas. Det stämmer bäst med de synpunkter som ligger bakom den föreslagna reformen att låta uppenbarhetskravet utgå även i dessa fall. Det avgörande skulle vara om den överenskomna ersättningen alls gick att förena med lagens regel; i så fall skulle avtal enligt 43 § om in- eller utträde ur samfälligheten eller ändrade andelstal kunna godkännas, liksom också avtal om ersättning som avses i 54 a §. Kravet på uppenbarhet i dessa fall bör alltså tas bort.

6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag: Författningsändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2027.

Bedömning: Det behövs inte några övergångsbestämmelser.

Skälen för förslaget och bedömningen

Författningsändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt, vilket bedöms vara den 1 januari 2027.

Den föreslagna bestämmelsen om överenskommelser avseende ersättning mellan delägarna kan tillämpas direkt vid ikraftträdandet, även i ärenden som påbörjats dessförinnan. Det finns inte heller något hinder mot att tillämpa de föreslagna reglerna om ersättningens skälighet i ärenden som pågår vid ikraftträdandet. Det samma gäller möjligheten för lantmäterimyndigheten att ålägga en utförare ett ansvar gentemot samfällighetsförening eller delägare i samfällighet. Det finns alltså inte i dessa delar, och inte heller i övrigt, något behov av övergångsbestämmelser.

7 Konsekvenser

Bedömning: Förslagen om att delägarna ska kunna komma överens om ersättningen och att ersättningen ska vara skälig bedöms öka delägarnas självbestämmanderätt och bidra till enklare förfaranden vid inträde i och utträde ur en samfällighet och vid ändring av andelstal. Förslagen bedöms kunna minska förrättningskostnaderna och medföra viss lättnad för lantmäterimyndigheten.

Förslaget om att lantmäterimyndigheten ska få möjlighet att föreskriva ett ansvar för den som utfört anläggningen i förhållande till delägare i anläggningen bedöms innebära ett ökat skydd för dessa vid brister i anläggningens utförande. Det bedöms inte innebära merarbete för lantmäterimyndigheten. De som utför anläggningar kan antas få svara för brister i anläggningen i något fler fall än tidigare.

Skälen för bedömningen

Förslaget att göra ersättningsreglerna dispositiva innebär att delägarna i en samfällighet får större självbestämmanderätt. Det allmänna förlorar samtidigt viss kontroll, vilket dock har mindre betydelse eftersom ersättningen i allt väsentligt är en intern angelägenhet mellan delägarna och bestämmelsen förutsätter att alla berörda delägare är överens. Lantmäterimyndighetens prövning av överenskommelsen säkerställer att den inte är oskälig eller leder till orimliga resultat. Möjligheten att överenskomma om ersättningen är ägnad att förkorta och förenkla förfarandet vid inträden och utträden ur samfälligheter och vid ändringar av andelstalen. Förrättningskostnaderna kan minskas och delägarna får en särskild anledning att söka en kompromiss. Förslaget om att ersättningar som bestäms av lant-

mäterimyndigheten ska vara skäliga innebär en viss garanti för att kostnadsfördelningen bestäms på ett rimligt vis och bör öka förutsättningarna för en effektiv hantering av ersättningsfrågan. Genom de föreslagna ändringarna kommer gemensamhetsanläggningar att framstå som en lämplig och önskvärd ordning i en rad situationer där en samverkan mellan flera fastighetsägare ligger nära till hands. Att hålla nere förrättningskostnaderna är över huvud taget ett viktigt önskemål vid olika lantmåteriförrättningar. För lantmåterimyndigheten torde reformen i denna del medföra besparingar och större möjligheter att koncentrera sig på mera kvalificerade uppgifter.

Vad gäller förslaget om att lantmåterimyndigheten ska få möjlighet att föreskriva ett ansvar för den som utfört anläggningen mot delägare i anläggningen eller samfällighetsföreningen, innebär detta ett viktigt skydd för dessa vid brister i anläggningens utförande. På detta vis kan de enkelt komma till rätta med sådana brister genom att i ett tidigt stadium få till stånd en kontroll av utförandet och vid behov föra talan mot t.ex. en exploatör som i första hand svarar för att anläggningen inrättas eller som utför anläggningsarbetet. Förslaget tydliggör och stärker skyddet för samfälligheten och dess delägare. Prövningen av om ett ansvar för anläggningen bör utvidgas på detta vis lär knappast innebära något merarbete för lantmåterimyndigheten; det underlag som läggs fram vid förrättningen lär ganska klart visa om det finns behov av en föreskrift av det aktuella slaget. För dem som utför anläggningsarbete på begäran av någon annan än delägarna i anläggningen innebär förslaget att ansvaret för brister kan utvidgas till att gälla även i förhållande till en samfällighetsförening eller delägarna i en samfällighet. Det kan t.ex. vara exploatörer som har avtal med en kommun eller Trafikverket som åtar sig att utföra en anläggning. Det kan antas att dessa utförare kommer att få svara för brister i anläggningen i något fler fall än tidigare.

Övriga förslag bedöms bidra till en mer konsekvent och tydlig lagstiftning.

I övrigt bedöms förslagen inte ha några beaktansvärda konsekvenser.

8 Författningskommentar

8.1 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Överenskommelser mellan sakägare m.m.

16 § Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som *ska* delta i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det,

3. 12 a § andra meningen, om anläggningens ägare medger det,

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som åläggs större bidragsskyldighet än som annars skulle ha gällt och avvikelsen från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte, *och*

5. 37–39 §§, *om alla berörda fastighetsägare kommer överens om det och överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig.*

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, *krävs* dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken *föreskrivs* för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs *inte*, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom *eller henne*.

I paragrafen finns bestämmelser om överenskommelser mellan sakägare. Övervägandena finns i avsnitt 3.3.

I *första stycket 5* införs en bestämmelse om att avsteg får göras från ersättningsbestämmelserna i 37–39 §§ om alla fastighetsägare som berörs av ersättningsfrågan kommer överens om det och överenskommelsen inte i något avseende framstår som oskälig. En förutsättning är alltså att alla berörda fastighetsägare är överens. Om

samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening ska överenskommelsen ingås av varje delägare för sig och delägarna kan inte företrädas av samfällighetsföreningen. Överenskommelsen kan tillkomma i samband med en förrättning eller i annat sammanhang anmälas för lantmäterimyndigheten, varvid den bör ha fått skriftlig form. Överenskommelsen kan också innebära att ingen ersättning enligt de nämnda paragraferna ska utgå. Lantmäterimyndigheten prövar om förutsättningarna för överenskommelsen är uppfyllda och att den inte är oskälig. Vid prövningen ska myndigheten särskilt beakta att den avtalade ersättningen godtagits av berörda fastighetsägare och därför kan antas vara oskälig bara om den framstår som orimligt låg eller ger en ägare en omotiverad fördel. Endast i sådana fall kan det finnas anledning att underkänna överenskommelsen.

Övriga ändringar är språkliga.

Förrättning

24 § Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, *ska* lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I ett anläggningsbeslut anges

1. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som *ska* delta i gemensamhetsanläggningen,
3. utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen,
4. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses,
5. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,
6. tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas,
7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen *ska* vara utförd, *och*
8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande *och om ansvaret för utförandet*.

I anläggningsbeslutet får också anges de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet *tas upp* i fastighetsbildningsbeslutet.

I paragrafen finns bestämmelser om anläggningsbeslut. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Tillägget i *första stycket 8* avser att möjliggöra en föreskrift om att det företag eller den myndighet som ska utföra anläggningen ska ansvara för utförandet också i förhållande till delägarna i anläggningen eller eventuellt förekommande samfällighetsförening. Lantmäteriet kan inte föreskriva att utförarens ansvar i förhållande till delägarna i anläggningen eller samfällighetsföreningen ska gå utöver vad som framgår av avtalet mellan beställaren och utföraren.

29 a § I fråga om möjlighet till indrivning av kostnader för registrering av andelstal enligt 24 a § och för godkännande av en överenskommelse enligt 43 *eller 54 a* §, eller en ändring enligt 43 a § ska 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.

I paragrafen finns en bestämmelse om indrivning av kostnader.

Tillägget av 54 a § innebär att lantmäterimyndigheten kan driva in kostnader för godkännandeärenden enligt den paragrafen.

Domstolsprövning

30 § I fråga om fullföljd av talan mot ett beslut eller en åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag ska 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut ska då tillämpas på anläggningsbeslut.

Ett anläggningsbeslut eller ett beslut om att ställa in en förrättning som har begärts av en hyresgästorganisation får överklagas av organisationen på samma sätt som av en sakägare.

Ett beslut av lantmäterimyndigheten enligt 4 § andra stycket eller 33 a § denna lag får överklagas särskilt på det sätt och inom den tid som anges i 15 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ett ärende om godkännande enligt 43, 43 a *eller 54 a* § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Ett beslut om sådant godkännande får överklagas på samma sätt som ett anläggningsbeslut av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och av länsstyrelsen. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen ska tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43, 43 a *eller 54 a* §.

I paragrafen finns bestämmelser om överklagande av lantmäterimyndighetens beslut.

Ändringarna i *fjärde stycket* innebär att överklagandetiden vad gäller lantmäterimyndighetens beslut enligt 54 a § ska räknas från dagen för beslutet. De innebär också att lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt den paragrafen får överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

Verkan av ändrade förhållanden m.m.

37 § Inträder fastighet i bestående samfällighet, *ska* ägaren förpliktas att utge *skälig* ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som *tillförs* honom *eller henne* genom anslutningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal *höjs* för fastighet som ingår i samfällighet.

I paragrafen finns bestämmelser om ersättning när en fastighet inträder i en samfällighet och vid höjning av en fastighets andelstal.

Ändringen i *första stycket* innebär att ersättningen för det enligt 39 § beräknade överskottet ska vara skälig. Bestämmelsen blir aktuell när överenskommelse om ersättningens storlek inte uppnåtts och ersättningen därmed ska beslutas av lantmäterimyndigheten. Myndigheten får då pröva om beräkningen enligt 39 § leder till ett rimligt resultat med hänsyn till omständigheterna i det aktuella fallet.

38 § Utträder fastighet ur bestående samfällighet, *ska* ägaren tillerkännas *skälig* ersättning för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som han *eller hon* förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott, *ska* han *eller hon* förpliktas utge ersättning för sin andel i *underskottet*.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas.

I paragrafen finns bestämmelser om ersättning när en fastighet utträder ur en samfällighet och vid minskning av en fastighets andelstal.

Ändringen i *första stycket* motsvarar ändringen i 37 § första stycket. För en kommentar hänvisas till den paragrafen.

40 a § Om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). *Avsteg från dessa bestämmelser får göras om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det.*

I fråga om tillträde till utrymmet tillämpas 26–27 a §§. När det gäller betalning av ersättningen tillämpas 32 §.

I paragrafen finns bestämmelser om ersättning vid begränsning eller upphävande av rätt till mark genom ny förrättning.

Tillägget i *första stycket* ger samma möjlighet till avsteg från reglerna om ersättning som sedan tidigare gäller för ersättning vid det ursprungliga beslutet om rätt till mark eller annat utrymme (16 § första stycket 2).

43 § En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om överenskommelsen inte strider mot denna lag.

Fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen, om samfälligheten förvaltas av en sådan.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överenskommelser om inträde i eller utträde ur en samfällighet och om ändring av en fastighets andelstal.

I *första stycket* har kravet på att en överenskommelse enligt paragrafens bestämmelser ska godtas av lantmäterimyndigheten bara när det är uppenbart att den inte strider mot anläggningslagen tagits bort. Det är tillräckligt att det framgår att överenskommelsen inte strider mot lagen. Om t.ex. en ersättning ter sig skälig med hänsyn till vad som redan framkommit i ärendet ska sålunda myndigheten inte behöva göra ytterligare beräkningar för att kontrollera om denna bedömning är riktig.

Det nya *tredje stycket* innebär att kostnaderna för ett ärende om godkännande av en överenskommelse ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt. Hänvisningen till 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen medför dock att kostnaderna i vissa situationer ska fördelas på annat sätt. Av det lagrummet framgår också vilka kostnader som blir föremål för fördelning. I första hand handlar det om lantmäterimyndighetens kostnader för prövningen, så kallad taxeavgift. Stycket är utformat med regeln om kostnadsfördelningen vid förrättningar i 29 § denna lag som förebild.

Särskilda bestämmelser om enskilda vägar

54 a § En överenskommelse om ändring av sådan ersättning enligt 49 § andra stycket, 50 § andra stycket eller 50 a § andra stycket som ska betalas årligen i förskott har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om överenskommelsen inte strider mot denna lag.

Om ersättningen avser upplåtelse av en väg som ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna när överenskommelsen ingås och frågan om godkännande prövas.

En uppgift om godkännandet ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan godkännandet har fått laga kraft.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överenskommelser om ändring av viss ersättning avseende väganläggningar.

I *första stycket* har kravet på att en överenskommelse enligt paragrafens bestämmelser ska godtas av lantmäterimyndigheten bara när det är uppenbart att den inte strider mot anläggningslagen tagits bort. Ändringen motsvarar ändringen i 43 § första stycket. För en kommentar hänvisas till den paragrafen.

Det nya *tredje stycket* motsvarar det föreslagna 43 § tredje stycket. För en kommentar hänvisas till den paragrafen.

8.2 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar

Allmänna bestämmelser

2 § Med förrättning avses i denna förordning även godkännande av överenskommelser enligt 43 *eller* 54 a § och av ändringar enligt 43 a § anläggningslagen (1973:1149), registrering av andelstal enligt 24 a § samma lag och frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen (1973:1144).

Taxeavgift som beslutas med stöd av denna förordning ska även omfatta lantmäterimyndighetens kostnader för införande i fastighetsregistret.

I paragrafen finns bestämmelser om att med förrättning avses i förordningen även vissa andra av lantmäterimyndighetens ärenden.

Tillägget i *första stycket* innebär att även ärenden om godkännande enligt 54 a § anläggningslagen (1973:1149) omfattas av förordningens bestämmelser.