

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till: L1@regeringskansliet.se

2025-10-13

Lantmäteriets dnr: LM2025/073590

Mottagarens dnr: Ju2025/01377

Yttrande över Ds 2025:16 Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar

Sammanfattning

Lantmäteriet ställer sig positivt till förslagen som presenteras i avsnitt 3 i promemorian. Lantmäteriet anser dock att förslagen om möjlighet att genom överenskommelse göra avsteg från bestämmelserna i 37–39 och 40 a §§ anläggningslagen (1973:1149), AL, bör justeras på följande sätt innan de blir föremål för lagstiftning:

- En samfällighetsförening bör få företräda delägarna.
- Överenskommelser bör få ingås muntligen inför lantmäterimyndigheten på sammanträde.
- Skälighetsrekvisitetet i föreslagna 16 § första stycket 5 p. bör utformas på samma sätt som 4 p, att avvikelsen inte får ha skett i otillbörligt syfte.
- Möjligheten till avsteg från 40 a § bör placeras i 16 § och en hänvisning till 40 a § göras i den bestämmelsens andra stycke, så att oskadlighetsprövning sker för att tillgodose panträttshavares intressen.

Lantmäteriet tillstyrker förslaget att ersättning enligt 37–39 §§ AL ska vara skäligen även i fall som inte grundas på överenskommelse

Lantmäteriet avstyrker förslaget om möjlighet för lantmäterimyndigheten att ålägga den som utför en anläggning ett ansvar för utförandet gentemot den anläggningssamfällighet som ska ansvara för anläggningen som presenteras i avsnitt 4.

Lantmäteriet tillstyrker även samtliga förslag som presenterats i avsnitt 5.

Lantmäteriets ståndpunkter och skälen för dem redovisas i detalj nedan. Rubriker och numrering motsvarar i huvudsak promemorians disposition.

3 Ändringar i ersättningsreglerna?

Ersättning för ändrade andelstalsförhållanden grundade på överenskommelse

Lantmäteriet instämmer i de avväganden som återges på s. 21–22. Det allmännas intresse har främst betydelse vid anläggningens utformning och inte beträffande de inbördes förhållandena. Ersättningsfrågorna bör därför vara dispositiva. I situationer där ändringar grundas på överenskommelse framstår det som tillräckligt att en överenskommelse om ersättning prövas av lantmäterimyndigheten. Lantmäteriet vill dock framföra följande synpunkter på detaljutformningen av förslaget.

VILKA SOM SKA DELTA I ÖVERENSKOMMELSEN

Om en gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening, gäller olika regler beträffande föreningens möjlighet att företräda delägarna i följande situationer:

- Vid omprövning enligt 35 § företräder en förening de delägare för vilka frågan saknar väsentlig betydelse, så länge förrättningen gäller en fråga av enklare slag.
- Vid anslutning enligt 42 a § företräder en förening alltid delägarna.
- Vid överenskommelse enligt 43 § företräder en förening de delägare vars fastigheter inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras.

Lantmäteriet anser att möjligheten för en förening att företräda delägarna bör utsträckas även till ersättningsfrågorna. Med den föreslagna lydelsen ”alla berörda fastighetsägare” i 16 § första stycket 5 p. blir detta dock inte fallet. Det framgår av författningskommentaren på s. 38 att det är medvetet. Skälen för detta ställningstagande presenteras dock inte.

Den föreslagna lydelsen innebär i praktiken en inskränkning i föreningens befogenhet, eftersom frågor om andelstal (där en förening i många fall är behörig idag) och ersättning (där föreningen aldrig föreslås vara behörig) är intimt förknippade med varandra. De överenskommelser mellan en förening och en fastighetsägare som förekommer idag, och som endast är föremål för lantmäterimyndighetens kontroll om förenligheten med AL, skulle även i framtiden bara kunna läggas till grund för beslutet om andelstal. I ersättningsfrågan skulle en separat överenskommelse om ersättningen behöva träffas med alla övriga delägare. Det skulle antingen leda till ett bruk med dubbla överenskommelser, eller att överenskommelsen med delägarna skulle omfatta även andelstalet och att frågan om andelstalet i praktiken överförs från föreningen till alla delägare. Båda alternativ framstår som ineffektiva.

Möjligheten att grunda ersättningen på överenskommelse kommer att utebli så snart någon delägare motsätter sig det. För gemensamhetsanläggning med fler än en handfull delägare torde detta enligt Lantmäteriets erfarenheter ske i en inte obetydlig del av fallen. Eftersom lantmäterimyndigheten bör underhålla möjligheten att komma överens skulle det leda till merkostnader för för-

handlingar som inte leder till enighet. Det öppnar även upp för en liten minoritet att fördröja och fördyra handläggningen.

Andra ekonomiska frågor, även sådana som kan gälla betydligt större belopp, får beslutas av föreningen eller föreningsstämman enligt 35 respektive 47–49 §§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vid sådana beslut gäller krav på enkel majoritet. En förening får även ingå överenskommelser om ersättning enligt 13 § AL vid omprövningar av mindre betydelse där föreningen företräder vissa eller alla delägare. Att behandla ersättningsfrågor enligt 37–39 §§ AL annorlunda är enligt Lantmäteriets uppfattning omotiverat.

Lantmäteriet anser även att formuleringen ”medger det” som förekommer i övriga punkter i paragrafen bör användas i stället för ”kommer överens om det” för enhetlighets skull.

ÖVERENSKOMMELSENS FORM

Författningskommentaren anger att skriftlig form bör krävas för överenskommelsen (s. 38). Lantmäteriet anser att även överenskommelser som ingås muntligen inför lantmäterimyndigheten på sammanträde ska kunna läggas till grund för beslut.

SKÄLIGHETSREKVISITET

Lantmäteriet ifrågasätter att det föreslagna rekvisitet i 16 § första stycket 5 p. – att överenskommelsen inte i något avseende får framstå som oskälig – behövs. Rekvisitet är tämligen långtgående, och det är oklart hur långt lantmäterimyndighetens prövning måste sträcka sig. Det torde vara tillräckligt, och harmoniera bättre med det övriga regelverket, om rekvisitet i stället formuleras i enlighet med 4 p. – att avvikelsen inte får ha skett i otillbörligt syfte.

Skälig ersättning även vid prövning som inte grundas på överenskommelse

Lantmäteriet instämmer i att ersättning enligt 37–39 §§ bör vara skälig även i situationer där prövningen inte grundas på någon överenskommelse. Det har länge ansetts oklart om det finns utrymme för en bedömning av hela ersättningsbeloppets skälighet, även om anläggningens värde enligt 39 § ska uppskattas efter vad som är skäligt. Lantmäteriet tillstyrker därför att ordet ”skälig” införs i 37 och 38 §§. Lantmäteriet vidhåller sin tidigare framförda synpunkt att det inte behövs någon särskild reglering om att hänsyn ska tas till hur anläggningssamfällighetens förmögenhet tillkommit.

Ersättning för upphävande eller ändrat utrymme

Lantmäteriet instämmer i att olikheten mellan ersättning enligt 13 § och ersättning 40 a § AL är omotiverad och att det finns anledning att reglera de båda situationerna på samma sätt (s. 24). En samfällighetsförening bör därför få företräda delägare på samma sätt som den får företräda delägarna avseende ersättning enligt 13 §.

Även panträttshavare måste enligt Lantmäteriet bedömas på samma sätt i de båda situationerna. Promemorian återger Lantmäteriets tidigare framförda uppfattning att dispositiva ersättningsbestämmelser inte innebär sådana risker för eventuella panträttshavare att något särskilt skydd behövs för dem (s. 20). Detta resonemang avsåg dock endast ersättning enligt 37–39 §§ AL.

Möjligheten till avsteg från 40 a § bör hellre placeras i 16 § och en hänvisning till 40 a § göras i den bestämmelsens andra stycke.

4 Ansvar för brister i anläggningen

I den fortsatta framställningen används begreppet anläggningssamfällighet för att beteckna delägarna i gemensamhetsanläggningen, oavsett om anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening eller står under delägarförvaltning.

Lantmäteriet delar REV:s uppfattning att det är en vanlig situation att någon annan än anläggningssamfälligheten åtagit sig att utföra en anläggning, men att denna ändå blir behäftad med brister eller överhuvudtaget inte kommer till stånd, och att anläggningssamfälligheten har svårt att utkräva ansvar för det (s. 25). Lantmäteriet instämmer också i bedömningen att det saknas stöd i gällande rätt att anse att den entreprenör som utför anläggningen har ett åtagande direkt gentemot anläggningssamfälligheten såvida inte det framgår uttryckligen av avtalet (s. 27). Lantmäteriet ifrågasätter dock om dessa frågor lämpligen löses genom beslut i en anläggningsförrättning.

Förslaget framstår för Lantmäteriet som otydligt. Det klargörs inte tydligt vad som menas med de begrepp som används. Promemorian förefaller inte ha beaktat alla de situationer där problem uppstår och som REV efterfrågat lösningar på. REV:s krav på garantiåtaganden och ställande av säkerhet bemöts inte. Förslaget framstår inte heller som tillräckligt långtgående för att komma till rätta med problematiken. Under de förhållandena förefaller förslaget inte tjäna sitt syfte. Därtill har flera konsekvenser av förslaget inte blivit tillräckligt belysta. Förslagen synes harmoniera mindre väl med entreprenadrätten, som i övrigt inte är reglerad i lag utan genom avtal. Det förefaller olämpligt att genom lagstiftning reglera endast en liten del av entreprenadrätten. Alternativa sätt att lösa problemen har inte diskuterats. Lantmäteriet avstyrker därför förslaget. Skälen för detta ställningstagande, och de problem som Lantmäteriet identifierat, utvecklas i det följande.

Några utgångspunkter för framställningen

Lantmäteriet anser att promemorian inte tillräckligt tydligt beskriver förutsättningarna enligt nu gällande regelverk och den problematik som det medför. Lantmäteriet vill därför inleda med följande beskrivning.

AL utgår från delägarnas stadigvarande och väsentliga behov. En gemensamhetsanläggning får inte bildas med mindre än att det finns ett sådant behov och anläggningen är ägnad att tillgodose det. Ur det perspektivet är det en rimlig utgångspunkt att det är anläggningssamfälligheten som fått sina behov

tillgodosedda som ska betala ersättning och ansvara för att anläggningen blir utförd.

När Trafikverket ansöker om anläggningsförrättning sker det med anledning av bestämmelser i väglagen (1971:948) eller lagen (1995:1649) om byggande av järnväg. Det kan vara fråga om situationer där gemensamhetsanläggningar ska bildas avseende vägar som indragits från allmänt underhåll. Andra förekommande fall är när nya allmänna vägar eller järnvägar kapat befintliga enskilda vägar, eller utfarter mot allmän väg och järnvägsöverfarter behöver slopas. Trafikverket har då byggt eller åtar sig att bygga eller bygga om vägar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar. Arbetena utförs i praktiken av entreprenörer anlitade av Trafikverket. Därför finns så gott som alltid ett eller flera *entreprenadavtal*. För entreprenader används så gott som uteslutande branschspecifika standardavtal. De vanligaste avtalen torde vara ABT 06 och AB 04. Det är inte ovanligt att Trafikverket vid förrättningen utses till syssloman och därför redan har ett formellt ansvar för utförandet.

I en exploateringssituation som aktualiserar gemensamhetsanläggningar är det ofta fråga om en detaljplan med enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. I sådana situationer är i regel både en kommun och en exploatör inblandad i varierande grad. Så gott som alltid tecknas ett *exploateringsavtal* mellan dessa parter. Innehållet i exploateringsavtal regleras i 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Arbeten på sådana anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar kan utföras av kommunen i egen regi, av exploatören i egen regi eller av en eller flera entreprenörer som anlitas antingen av kommunen eller av exploatören. Huruvida det finns ett entreprenadavtal eller inte varierar alltså från fall till fall. Det finns också situationer när inte heller något exploateringsavtal tecknas. Så kan till exempel vara fallet vid mindre exploateringsprojekt avseende endast ett fåtal bostadsfastigheter utanför detaljplan.

Såväl byggnads- som väg- och järnvägsagstiftningen har snarare perspektivet att ansvar för vissa anläggningar ska överlåtas från det allmänna till en anläggningssamfällighet, och utgår inte primärt från delägarnas behov. Av denna anledning kan det finnas skäl att bereda någon form av skydd för delägarna, så att de inte tvingas förvalta anläggningar som går utöver vad de har behov av. AL erbjuder emellertid ett skydd i detta hänseende. Att anläggningen ska tillgodose delägarnas behov är en förutsättning för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas, och ska prövas av lantmäterimyndigheten vid förrättningen.

Själva gemensamhetsanläggningen kan bildas innan eller efter att anläggningarna blivit utförda. Det förekommer också att en befintlig gemensamhetsanläggning omprövas och därvid utökas med anläggningar som nyligen byggts eller ska byggas. En samfällighetsförening kan bildas för förvaltningen i samband med att gemensamhetsanläggningen bildas eller senare. Så som Lantmäteriet tolkar REV:s önskemål avser de en möjlighet att utkräva ansvar av den som utfört anläggningen oavsett om det föreligger avtal eller ej, samt oavsett i vilket skede gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bildats.

I vilka situationer uppstår problem?

Enligt Lantmäteriets erfarenhet är de situationer där Trafikverket ansvarar för utförandet mindre problematiska, i synnerhet när Trafikverkets utsetts till syssloman. Även om verket inte är syssloman är det förhållandevis lätt att utkräva ansvar av det, eftersom det är en part som inte kan gå i konkurs. Även om anläggningssamfälligheten inte har något avtalsförhållande med entreprenören har Trafikverket alltså ett ansvar.

Problematiken torde enligt Lantmäteriet vara både mer vanligt förekommande och medföra allvarigare konsekvenser när privata exploatörer åtar sig att utföra anläggningar som ett led i exploatering, i synnerhet när sådana bolag hamnar på obestånd. Förutsättningarna skiljer sig dock mycket åt beroende på vem som åtagit sig att utföra arbetena, huruvida exploateringsavtal och entreprenadavtal tecknats, vid vilken tidpunkt respektive avtal tecknats, samt vid vilka tidpunkter gemensamhetsanläggning och i förekommande fall samfällighetsförening bildats.

Vilka fel ska vara möjliga att angripa och hur?

Det framgår inte tydligt vilka typer av fel som ett föreläggande är tänkt att skydda anläggningssamfälligheten mot. Den mest ingripande konsekvensen av ett bristfälligt utförande är att anläggningsbeslutet förfaller. Lantmäteriet anser att detta måste förebyggas i första hand. För detta ändamål finns dock flera åtgärder, däribland förlängd utförandetid och utseende av en syssloman, och lantmäterimyndigheten har ett ansvar att förebygga att beslut förfaller.

Mindre allvarliga fel, som inte äventyrar gemensamhetsanläggningens bestånd, kan delas in i sådana som är av faktisk betydelse för delägarna och sådana som inte är det. Varje avvikelse från ett exploaterings- eller entreprenadavtal utgör ett *avtalsrättsligt* fel, men det innebär inte nödvändigtvis att anläggningssamfälligheten behöver ges rätt att angripa det. Det förtjänar i sammanhanget att påpekas att de flesta anläggningsbeslut har en förhållandevis låg detaljeringsgrad, i synnerhet sådana som avser vägar. Ofta anges endast ett behov eller en viss standard som ska uppfyllas. Även om det kan finnas tekniska ritningar görs de vanligen inte till en del av beslutet, och en avvikelse från dem innebär i så fall inte att anläggningen avviker från anläggningsbeslutet.

Att ge anläggningssamfälligheten rätt att föra talan beträffande mindre allvarliga fel torde kräva att lantmäterimyndigheten sätter sig in i avtalet och ställs inför svåra gränsdragningsfrågor, vilket skulle leda till betydande merarbete i förrättningen. Förrättningslantmätare har generellt ingen eller mycket liten erfarenhet av entreprenadrätt. Det kan därför ifrågasättas om lantmäterimyndigheterna ska befatta sig med sådana detaljfrågor som inte äventyrar anläggningens bestånd. Att lantmäterimyndigheten skulle ge anläggningssamfälligheten en generell rätt enligt avtalet utan närmare granskning av det, kan i sin tur leda till samhällsekonomiskt ineffektiva rättsprocesser om mindre allvarliga eller rent bagatellartade fel.

Det finns även andra möjligheter för en anläggningssamfällighet att göra fel gällande. Som REV påpekat finns en möjlighet för kommunen att i exploateringsavtal föreskriva att exploatörens åtaganden ska gälla även mot anläggningssamfälligheten. REV anger att så inte sker i särskilt stor utsträckning. Det finns också en möjlighet för kommunen att ställa krav på ställande av säkerhet. Lantmäteriet anser att det bör övervägas om det är önskvärt att kommunerna i större utsträckning använder dessa möjligheter, och hur de i så fall ska förmås att göra det. Därtill finns en möjlighet för beställare att överlåta entreprenadavtal enligt ABT 06 och AB 04, även om det kräver entreprenörens medgivande och ofta medför stort merarbete för beställaren. I en exploateringssituation finns ofta även köpekontrakt enligt jordabalken, där exploatören som sålt fastigheter kan ha gjort utfästelser om anläggningar av viss beskaffenhet.

Vem ska bli föremål för föreläggandet?

Det framgår inte tydligt om det är entreprenören eller beställaren (Trafikverket, kommunen eller exploatör) eller båda som ska bli föremål för föreläggande. Enligt Lantmäteriets mening är det rimligare att ansvar åläggs beställaren, som initierat förrättningen, som i en exploateringssituation sålt eller står i begrepp att sälja mark och har åtaganden gentemot sina köpare, och som därtill i betydligt högre grad än entreprenörer har fastighetsrättslig kompetens. Den är också generellt sakägare i förrättningen. Promemorians återkommande omnämnanden av entreprenören indikerar dock att det endast är denne som ska bli föremål för föreläggandet. Författningskommentaren nämner endast företag eller myndighet (s. 39). Ska det vara möjligt att utse en fysisk person? Ska det vara möjligt att utse flera personer, och hur ska ansvaret i så fall fördelas mellan dem? Vad händer till exempel om entreprenören i en AB 04-entreprenad följer ritningar som är felaktiga? Det har inte heller belysts huruvida det ska vara möjligt att meddela föreläggandet mot någons vilja. Enligt Lantmäteriets uppfattning måste det vara möjligt om bestämmelsen ska tjäna sitt syfte.

Avtal som förutsättning för föreläggande

Det framgår inte av den föreslagna bestämmelsens ordalydelse att föreläggande ska vara tillåtet endast i situationer där det redan föreligger något avtal. REV har inte heller i sin skrivelse förutsatt det, utan tvärtom efterfrågat en reglering som omfattar situationer där det inte finns något avtal. Författningskommentaren på s. 39 klargör dock att regleringen endast är tillämplig där avtal föreligger. Regleringen kommer således inte att erbjuda delägarna någon möjlighet att utkräva ansvar i situationer där avtal saknas.

Lantmäteriet efterfrågar ytterligare ledning i fråga om i vilka situationer ett föreläggande är lämpligt och vilka krav som bör ställas på avtalet, inte minst vilket slags avtal som avses. Inte sällan innehåller såväl exploateringsavtal som entreprenadavtal många andra frågor som inte alls berör anläggningssamfälligheten. Det kan också vara fråga om delade entreprenader, där flera

entreprenörer ansvarar för olika moment. Även dessa förhållanden kan vålla svår gränsdragningsproblematik för lantmäterimyndigheten.

Att ett avtal krävs för att meddela ett föreläggande kan därtill skapa incitament att inte teckna sådana avtal, eller att inte göra alltför långtgående utfästelser i dem.

Tidpunkten för föreläggande

Föreläggandet ska enligt förslaget tas upp i anläggningsbeslutet. I de flesta anläggningsförrättningar meddelas endast ett anläggningsbeslut. I en exploateringssituation förekommer det både att gemensamhetsanläggningar bildas samtidigt som de fastigheter som ska bebyggas och utgöra delägare, och att gemensamhetsanläggningar bildas i ett senare skede. Det finns dock inget som garanterar att entreprenadavtal har upprättats vid denna tidpunkt. Det har inte belysts huruvida det ska vara möjligt att komplettera anläggningsbeslutet med ett föreläggande i efterhand, och om tillkomsten av ett avtal i så fall ska anses utgöra sådana ändrade förhållanden som gör omprövning tillåten enligt 35 § AL.

Konsekvenser för den som blir föremål för ett föreläggande

Konsekvenserna för den som blir föremål för föreläggandet har inte blivit belysta. Som utpekad i anläggningsbeslutet torde den bli sakägare vid förrättningen. Ett bolag som är exploatör är ofta fastighetsägare och sakägare i förrättningen på den grunden, även om det inte är ovanligt att exploatören under förrättningens gång, eller i vart fall innan anläggningen blivit utförd, avhänder sig även den mark som ska användas för anläggningar. När Trafikverket eller en kommun initierar förrättningen är den ofta sakägare, men det finns situationer där dessa aktörer har initiativrätt utan att vara sakägare. En entreprenör är som regel inte sakägare och överhuvudtaget inte representerad vid förrättningen. Det vore en nyordning. Att göra entreprenörer till sakägare i förrättning och att tillskapa en möjlighet att utkräva mera långtgående ansvar av dem än idag kan inverka menligt på entreprenörers vilja att överhuvudtaget åta sig sådana uppdrag.

Konsekvenser för delägarna

Det framgår inte vad ett föreläggande faktiskt möjliggör för anläggningssamfällighetens del. Entreprenörens ansvar torde inte kunna gå utöver vad som följer av avtalet med beställaren. Enligt ABT 06 och AB 04 erbjuds beställaren avhjälpande, prisavdrag och skadestånd vid brister i entreprenaden. Avhjälpande torde vara den mest åtråvärda åtgärden, men vad händer om felet inte kan avhjälpas eller om felet i praktiken saknar betydelse för anläggningssamfälligheten? Prisavdrag torde inte komma i fråga för en anläggningssamfällighet som inte betalat för entreprenaden. I vilka situationer är det rimligt med skadestånd?

Det är vidare oklart om anläggningssamfälligheten ska anses inträda i avtalet i stället för beställaren, och i så fall hur med hänsyn till att det strider mot

entreprenadrättsliga regler. Kan beställaren godkänna entreprenaden sedan ett föreläggande lämnats? Befriar det i så fall entreprenören gentemot anläggningssamfälligheten? Kan beställaren och anläggningssamfälligheten överhuvudtaget uppträda självständigt mot entreprenören eller föreligger nödvändig processgemenskap?

Eftersom dessa frågor inte behandlats riskerar det skydd som förslaget avser ge anläggningssamfälligheten att bli en falsk trygghet för dem.

Anläggningsbeslutet kan fortfarande upphöra att gälla

Det saknas en tydlig koppling till reglerna i 33 § AL om att anläggningsbeslutet upphör att gälla om anläggningen inte blir utförd inom den beslutade tiden. Det framgår inte om den som blir föremål för ett föreläggande övertar eller delar ansvaret för utförande med anläggningssamfälligheten. Det är också oklart vad detta ansvar faktiskt innebär. Konsekvensen för delägarna av att anläggningen inte blir utförd är tydlig, det är att anläggningsbeslutet upphör att gälla. Konsekvensen för exploatör och entreprenör är otydlig. Sträcker den sig bortom skadeståndsskyldighet? Om den som ska utföra anläggningen dröjer eller brister, får anläggningssamfälligheten överhuvudtaget verkställa utförandet, i egen regi eller genom att anlita en annan entreprenör, och ska det under några förhållanden ske på den utpekade utförarens bekostnad? Har anläggningssamfälligheten möjlighet att begära särskild handräckning?

Syssloman som alternativ

Den entreprenör som blir föremål för ett föreläggande torde inte ha rätt att begära att syssloman utses enligt 33 a § AL, eftersom denna rätt endast tillkommer den som har rätt att begära förrättning. Den som utses att utföra anläggningen får dock en roll som i mångt och mycket påminner om en sysslomans. Därför bör det övervägas om det vore en effektivare lösning att utse beställaren (Trafikverket eller exploatören) till syssloman. Då förhindras också att anläggningsbeslutet upphör att gälla. Denna möjlighet finns redan idag. Det kan dock leda till en intressekonflikt om sysslomannen är den som både ska beställa arbetet för anläggningssamfällighetens räkning och utföra arbetet. Denna problematik förekommer redan idag i förrättningar där Trafikverket utses till syssloman.

Även en uppmjukning av rekvisitet i 33 a § första stycket första meningen kan övervägas. Idag krävs att det skäligen måste befaras att anläggningen inte kommer att utföras inom utförandetiden för att kunna utse syssloman. Enligt Lantmäteriet bör det övervägas om en generell befogenhet för lantmäterimyndigheten att utse en syssloman bör införas. En sådan befogenhet skulle kunna kombineras med en presumtion för att utse den som genom avtal redan åtagit sig utförandet. En sådan lösning behöver dock beakta den intressekonflikt som nämns ovan.

5 Övriga frågor

Lantmäteriet instämmer i att det behövs särskilda bestämmelser om klagotid (avsnitt 5.1), indrivning av kostnader (avsnitt 5.2), avgifter (avsnitt 5.3), samt att kravet för godkännande enligt 43 och 43 a §§ AL bör vara utformade på samma sätt (avsnitt 5.4). Förslagen har utformats enligt de synpunkter som Lantmäteriet lämnat i sitt yttrande över promemorian Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar (Ds 2021:8), dnr LM2021/007169. Lantmäteriet instämmer i utredarens överväganden och tillstyrker förslagen.

6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Lantmäteriet har inga synpunkter på föreslaget ikraftträdandedatum.

Lantmäteriet instämmer i att det inte behövs några övergångsbestämmelser beträffande förslagen i avsnitt 3 och 5.

Lantmäteriet instämmer däremot inte i att det inte behövs några övergångsbestämmelser beträffande förslagen i avsnitt 4. För det fall att dessa blir föremål för lagstiftning, behövs övergångsbestämmelser som anger att föreläggande endast får förekomma avseende avtal som ingåtts efter ikraftträdandet. Att en entreprenör blir föremål för föreläggande avseende ett äldre avtal där man inte haft möjlighet att beakta risken för detta bör inte komma i fråga.

7 Konsekvenser

Förslaget att göra ersättningsreglerna dispositiva, liksom förslaget om att ersättningar som inte grundas på överenskommelse ska vara skäliga, är ägnat att förkorta handläggningstiden och kostnaderna för omprövningsförrättningar, anslutningar enligt 42 a § AL och ärenden om godkännande enligt 43 och 43 a §§ AL. Lantmäteriet ser mycket positivt på detta.

Lantmäteriet instämmer inte i att förslaget om möjlighet att föreskriva ett ansvar för den som utfört anläggningen inte kommer att innebära något merarbete för lantmäterimyndigheten. I flera frågor råder betydande oklarheter om tillämpligheten av det nya förfarandet. Huruvida det framtida arbetet med att utföra anläggningen kommer att vara behäftat med brister är inte heller lätt för lantmäterimyndigheten att förutse vid prövningstillfället.

Förslagen i avsnitt 5 bidrar till en konsekvent lagstiftning och ger lantmäterimyndigheterna lagstöd att fördela kostnader och få betalt för sitt arbete. Lantmäteriet ser mycket positivt även på detta.

2025-10-15

LM2025/073590-0002

Beslutande

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats generaldirektören Fredrik Holmberg. Föredragande har varit lantmätaren Joakim Altvik. I den slutliga handläggningen har också ställföreträdande generaldirektören Anders Lundquist, lantmätaren Johan Modig och juristen Sara Veidemann medverkat.

För Lantmäteriet



Fredrik Holmberg