

Avdelning 6

Mark- och miljööverdomstolen

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar (Ds 2021:8)

Regeringskansliets remiss dnr Ju2021/01247

Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, har följande synpunkter på förslaget.

Domstolen är positiv till förslaget att samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning ges möjlighet att genom beslut på föreningsstämma ändra andelstal i gemensamhetsanläggningen samt att ett sådant beslut ska godkännas av lantmäterimyndigheten. Den nya möjligheten till ändring är motiverad av att det i vissa fall kan framstå som en onödigt kostsam process att ompröva en gemensamhetsanläggning enligt 35 § anläggningslagen (1973:1149). Mark- och miljööverdomstolen instämmer i promemorians bedömning att bestämmelsen inte bör innehålla något uppenbarhetsrekvisit. I detta sammanhang noterar domstolen att det kan finnas anledning att se över om uppenbarhetsrekvisitet i 43 § anläggningslagen är motiverat.

Domstolen anser att det inte finns skäl att göra något tillägg i 35 § anläggningslagen om att den inte avser fall där ändringen har godkänts enligt den nya bestämmelsen. Om en minoritet i föreningen blockerar en ändring genom att rösta nej på stämman eller om den ansökta ändringen inte godkänns bör det, enligt Mark- och miljööverdomstolens mening, vara ett starkt skäl till att en omprövning enligt 35 § anläggningslagen ska vara möjlig.

Som framgår av promemorian kommer förslaget att leda till en överlappande prövning eftersom stämmobeslutet kan klandras och lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas. Det innebär att det finns risk för att det tar lång tid innan ett beslut om ändring av andelstalen får laga kraft.

En konsekvens av förslaget är att kostnaderna för lantmäterimyndigheterna kommer att öka, men eftersom förrättningarna avgiftsfinansieras kommer även intäkterna att öka. Mark- och miljööverdomstolen vill framhålla att det

är tveksamt om förslaget kommer att leda till färre ändringsförrättningar och färre förrättningar överlag eftersom ett syfte med förslaget är att samfällighetsföreningar ska besluta om ändring och få ändringen godkänd istället för att använda sig av informella överenskommelser. Det anges i förslaget att det inte kommer att medföra några kostnader för mark- och miljödomstolarna. Mark- och miljööverdomstolen vill framhålla att det i remissförslag som domstolen får att ta ställning till inte sällan görs bedömningen att konsekvenserna för mark- och miljödomstolarna bör kunna hanteras inom domstolarnas ordinarie verksamhet. Förslagen får emellertid sammantaget konsekvenser för mark- och miljödomstolarnas arbetsbörda vilket bör beaktas.

I författningskommentaren anges att det torde vara ovanligt att en sänkning av en fastighets andelstal innebär risker för tredje man eller kan vara skadligt för allmänna intressen. Domstolen vill dock erinra om att en sänkning av en fastighets andelstal medför att en annan fastighet får högre andelstal (jfr 35 § andra stycket).

Reglerna om ersättning i anläggningslagen fungerar i de flesta fall, men vid t.ex. förändringar i andelstalen kan nuvarande regler ge ett resultat som uppfattas som oskäligt. Det finns därför enligt Mark- och miljööverdomstolen ett behov av att se över dessa.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Christina Ericson. Föredragande har varit Emilia Sjödahl.

Ylva Osvald

Emilia Sjödahl