

# Lagrådsremiss

## Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 22 december 2021

*Morgan Johansson*

*Anna-Karin Berglund*  
(Justitiedepartementet)

### Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det införs ett mer flexibelt sätt att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning ska själv få besluta om ändring av andelstalen. Det ska ske genom ett beslut på en föreningsstämma som fattas med två tredjedelars majoritet av rösterna. Ett sådant beslut ska gälla som ett beslut vid förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Beslutet ska godkännas av lantmäterimyndigheten om det inte strider mot anläggningslagen. Kostnaderna för handläggningen av ett ärende om godkännande hos lantmäterimyndigheten ska fördelas mellan fastighetsägarna i föreningen efter vad som är skäligt.

Förslaget utökar samfällighetsföreningarnas självbestämmande. Det blir i många fall både enklare och billigare för en förening att få andelstalen ändrade jämfört med vad som är fallet i dag. Det minskar risken för att föreningarna avstår från att ändra andelstalen trots att förhållandena kräver det.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2022.

## Innehållsförteckning

1	Beslut .....	3
2	Lagtext .....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) .....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter .....	7
3	Ärendet och dess beredning .....	8
4	Ett mer flexibelt sätt att ändra andelstal .....	8
5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	16
6	Konsekvenser .....	16
7	Författningskommentar .....	18
7.1	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) .....	18
7.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter .....	22
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar (Ds 2021:8) .....	24
Bilaga 2	Promemorians lagförslag .....	25
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna .....	26

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
2. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)<sup>1</sup>  
*dels* att 29 a, 30 och 45 §§ ska ha följande lydelse,  
*dels* att det ska införas en ny paragraf, 43 a §, av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

##### 29 a §<sup>2</sup>

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

##### 30 §<sup>3</sup>

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

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.

*Mot* anläggningsbeslut eller beslut om *inställande* av en förrättning som begärts av en hyresgästorganisation får organisationen *föra talan i likhet med vad som gäller* för sakägare.

*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.

*Mot* lantmäterimyndighetens beslut enligt 4 § andra stycket och 33 a § denna lag *förs talan* särskilt på sätt och inom tid som anges i 15 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

*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.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1148.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2020:368.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2014:207.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ett ärende om godkännande enligt 43 § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. *Mot ett* beslut om sådant godkännande får den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och länsstyrelsen *föra talan såsom mot ett anläggningsbeslut*. 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 §.

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

*En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. För beslut om en sådan ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.*

*Beslutet får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna beslutet om det inte strider mot denna lag.*

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

#### 45 §<sup>4</sup>

*Uppgift om fördelning enligt 42 §, om anslutning enligt 42 a § och om godkännande enligt 43 § skall införas i fastighetsregistrets allmänna*

*En uppgift om fördelning enligt 42 §, om anslutning enligt 42 a § och om godkännande enligt 43 *eller 43 a* § ska föras in i fastighetsre-*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2000:240.

del snarast möjligt sedan fördelningen, anslutningen eller godkännandet har *vunnit* laga kraft.

gistrets allmänna del snarast möjligt sedan fördelningen, anslutningen eller godkännandet har *fått* laga kraft.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs att 49 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska ha följande lydelse.<sup>1</sup>

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 49 §

*Röstberättigad* medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse *skall* medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. *Dock får* medlems röstetal *ej* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

*Medlems* rösträtt kan utövas genom ombud. *Ombud får ej* företräda mer än en medlem. *Som stämmans beslut gäller* den mening för vilken *de flesta rösterna avgivits*. Vid lika röstetal *avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden*.

Första och andra styckena gäller *ej i den mån* annat följer av 51 eller 52 §. *Avvikelse från andra stycket får föreskrivas* i stadgarna.

*En röstberättigad* medlem som är närvarande vid *en* föreningsstämma har, oavsett om han *eller hon* äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *en* fråga som har ekonomisk betydelse *ska* medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om *en* medlem begär det. *En* medlems röstetal *får dock inte* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

*En medlems* rösträtt kan utövas genom ombud. *Ett ombud får inte* företräda mer än en medlem. *Föreningsstämmans beslut utgörs* av den mening som *har fått flest röster*. Vid lika röstetal *har ordföranden utslagsröst. Val avgöres dock vid lika röstetal genom lottning*.

Första och andra styckena gäller *inte om något* annat följer av 51 eller 52 §. *Andra stycket gäller inte heller om något annat har bestämts* i stadgarna. *I 43 a § anläggningslagen (1973:1149) finns en särskild regel om majoritetskrav för beslut om ändring av andelstal enligt den paragrafen*.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1987:128.

### 3 Ärendet och dess beredning

Riksförbundet Enskilda Vägar har lämnat in ett flertal skrivelser till Justitiedepartementet om att det borde vara enklare att ändra andelstalen i gemensamhetsanläggningar (Ju2013/07706).

Riksdagen har tillkännagett att regeringen skyndsamt bör utreda hur en lagstiftning som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kan utformas (bet. 2018/19:CU13 punkt 4, rskr. 2018/19:201). Lantmäteriet har beretts tillfälle att lämna synpunkter på hur en lagreglering enligt riksdagens tillkännagivande skulle kunna utformas (Ju2019/03822).

Inom Justitiedepartementet har det upprättats en promemoria med förslag som ger samfällighetsföreningar möjlighet att själva ändra andelstalen (Ds 2021:8). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2021/01247).

### 4 Ett mer flexibelt sätt att ändra andelstal

**Regeringens förslag:** Det ska i anläggningslagen införas en möjlighet för en samfällighetsförening att besluta om ändring av andelstalen i en gemensamhetsanläggning. För ett sådant beslut ska det krävas två tredjedelars majoritet av de avgivna rösterna vid en föreningsstämma. Beslutet ska få samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Beslutet ska godkännas om det inte strider mot anläggningslagen.

Kostnaderna för prövningen hos lantmäterimyndigheten ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt.

**Förslagen i promemorian** överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Promemorian innehåller inte något förslag om fördelningen av kostnader för lantmäterimyndighetens prövning.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot förslaget. De positiva remissinstanserna, bl.a. *lantmäterimyndigheterna i Skövde, Östersunds och Sundsvalls kommuner, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Riksförbundet Enskilda Vägar (REV), Svea hovrätt och Villaägarnas riksförbund (Villaägarna)*, menar att förslaget är motiverat. *Lantmäteriet* anser att frågorna behöver utredas ytterligare.

*Fastighetsägarna Sverige (Fastighetsägarna)* ifrågasätter om det minoritetsskydd som föreslås är tillräckligt. *Lantbrukarnas Riksförbund, Villaägarna och Uppsala universitet* menar däremot att den föreslagna regeln är väl avvägd i fråga om minoritetsskydd.

Flera remissinstanser, bl.a. SKR och lantmäterimyndigheterna i Sundsvall och Östersund, anser att det bör tydliggöras hur processen hos lantmäterimyndigheten ska se ut och vem som ska ansvara för att underlaget är tillräckligt.

*Östersunds tingsrätt, Växjö tingsrätt* och Lantmäteriet anför att det finns ett behov av förtydligande vad gäller förhållandet mellan olika möjligheter att angripa ett beslut om ändring av andelstalen.

Lantmäteriet lyfter fram att det behövs en bestämmelse om vem som ska stå för kostnaderna för ett ärende om godkännande.

## **Skälen för regeringens förslag**

### *Samfällighetsföreningarna bör få besluta om ändring av andelstalen*

En gemensamhetsanläggning tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, 1 § anläggningslagen (1973:1149). Det kan t.ex. röra sig om gårdsutrymmen, lekplatser, anläggningar för vattenförsörjning eller avlopp och, inte minst, om enskilda vägar. De fastigheter som har del i en gemensamhetsanläggning utgör tillsammans en samfällighet (14 §). Samfälligheten förvaltas i många fall av en samfällighetsförening som bildats för ändamålet. Det finns knappt 45 000 samfällighetsföreningar i Sverige. Av dem är det drygt 31 000 som förvaltar en gemensamhetsanläggning som är en enskild väg.

Delägarnas ansvar för anläggningens kostnader fastställs genom att varje delägarfastighet tilldelas andelstal för utförande och drift (15 §). Kostnader för utförande avser alla kostnader som är förknippade med att bygga anläggningen medan kostnader för drift avser alla kostnader för att driva och underhålla anläggningen (se prop. 1973:160 s. 214 och 215). Andelstalen kan ändras när förhållandena kräver det. Den som får ett höjt andelstal ska betala ersättning för tillskottet och den som får andelstalet sänkt ska få ersättning för sin förlust (37–39 §§).

Anläggningslagen bygger ursprungligen på uppfattningen att det allmänna bör ha kontroll över gemensamhetsanläggningarna och även över delägarnas inbördes förhållanden (se prop. 1973:160 s. 146–148 och 263). Som en följd av detta kräver inte bara anläggningens bildande utan också ändringar av andelstalen som huvudregel beslut vid en lantmäteriförrättning. Denna ordning innebär en inskränkning i delägarnas självbestämmanderätt. Det finns visserligen goda skäl för det allmänna att utöva viss kontroll över gemensamhetsanläggningarna. Allmänna intressen, som intresset av att markanvändningen är ändamålsenlig, behöver skyddas. Det är också centralt att enskilda delägare och tredje män, såsom panträttsinnehavare eller andra med särskild rätt i fastigheten, tillförsäkras ett skydd mot felaktiga andelstal. Det är emellertid också viktigt att regleringen inte framstår som onödigt betungande. Det allmännas intresse torde också främst ha betydelse vid anläggningens utformning. Intresset gör sig inte gällande i samma utsträckning när det gäller de inbördes förhållandena i anläggningen, så som bestämmande av andelstal.

Det är delvis mot denna bakgrund som fastighetsägarna i en samfällighetsförening under vissa förutsättningar har getts möjlighet att själva utverka ändringar av andelstalen. Ägarna har möjlighet att träffa en överenskommelse om andelstalen, som får samma rättsverkan som ett beslut vid en ny förrättning om den godkänns av lantmäterimyndigheten. Överens-

kommelsen får bara godkännas om det är uppenbart att den inte strider mot anläggningslagen (43 §). Lantmäterimyndigheten kan också i ett anläggningsbeslut bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal om en fastighets användning ändras stadigvarande (24 a §). Trots detta har regelverket kritiserats, inte minst av representanter för de samfälligheter som förvaltar enskilda vägar, för att inte vara tillräckligt flexibelt när ändrade förhållanden kräver att andelstalen ändras. Om delägarna inte är överens finns det inte förutsättningar för att tillämpa 43 §, och om det heller inte finns något styrelsemandat enligt 24 a § är föreningarna hänvisade till att begära förrättning.

Det är viktigt att förfarandet för ändring av andelstal möter det behov som finns och inte framstår som alltför kostsamt och omständligt. Annars finns det en risk för att föreningar avstår från att ändra andelstal som i och för sig är i behov av ändring. Det innebär i sin tur att föreningarna kan komma att tillämpa inofficiella överenskommelser som inte är rättsligt bindande (jfr prop. 1996/97:92 s. 62). Det är angeläget att systemet för ändring av andelstal är så flexibelt och billigt att en korrekt tillämpning av lagen främjas.

Av dessa skäl bör andelstalen kunna ändras på ett enklare sätt än vad som är fallet i dag. Samfällighetsföreningarna bör ges frihet att själva ändra andelstalen. En sådan reglering måste utformas så att minoriteten i föreningen, andra intressenter och allmänheten skyddas. Samtidigt kan alltför stränga krav förhindra att beslut om ändring kommer till stånd. Vid utformningen av en ny regel måste alltså en avvägning ske mellan å ena sidan intresset av att regeln blir verksam och å andra sidan skyddet för motstående intressen.

#### *Beslutet ska fattas på föreningsstämman med två tredjedelars majoritet*

Det är på föreningsstämman som delägarna i en samfällighetsförening utövar sin rätt att delta i och påverka arbetet med föreningens angelägenheter. Det är därför naturligt att beslut om ändring av andelstalen fattas av stämman.

I lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (samfällighetslagen) finns det regler om förfarandet vid föreningsstämma. Av dessa framgår bl.a. att styrelsen ska kalla till stämman och att det av kallelsen ska framgå vilka ärenden som ska behandlas (47 §). Om kallelse till stämman inte sker i behörig ordning kan beslut som fattas på den klandras (53 §). Den närmare regleringen av hur kallelse ska gå till finns i föreningens stadgar. Kallelse kan därför ske på olika sätt i olika föreningar. Den som inte har möjlighet att närvara vid stämman kan ställa ombud för sig (49 §). Dessa regler tillförsäkrar medlemmarna möjlighet att delta vid omröstning enligt den nya bestämmelsen. *Fastighetsägarna* menar att det kan finnas föreningar där kallelse kan ske med kort varsel och på ett sätt som inte säkerställer att medlemmarna faktiskt får del av kallelsen. Att medlemmarna alltid ska kallas till stämman och att det i kallelsen ska framgå vad som ska avhandlas där ger emellertid medlemmarna ett grundläggande skydd mot att beslut fattas utan deras kännedom. Medlemmarna får också förutsättas vara insatta i vad som gäller enligt föreningens stadgar. Ytterst får domstol pröva om kallelsen skett på rätt sätt.

I de allra flesta fall fattas beslut på en föreningsstämma i en samfällighetsförening med enkel majoritet (49 § andra stycket samfällighetslagen). I vissa fall har emellertid ett krav på kvalificerad majoritet ansetts berättigat. Således krävs för beslut om ändring av föreningens stadgar och för beslut om överlåtelse av fast egendom som huvudregel två tredjedelars majoritet av rösterna (51 och 52 §§). I promemorian föreslås ett motsvarande krav på två tredjedelars majoritet för beslut om ändring av andelstal. En sådant krav framstår som väl avvägt och bör därmed gälla för beslut enligt den nya bestämmelsen.

En ändring av andelstal genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen förutsätter att de delägare som berörs av ändringen deltar aktivt. Ett sådant krav på deltagande finns också i t.ex. 9 kap. 16 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614), avseende beslut som innebär att det inbördes förhållandet mellan medlemmarnas insatser rubbas. Det krävs att samtliga bostadsrättshavare går med på beslutet, alternativt att två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna går med på det och hyresnämnden dessutom godkänner det. Fastighetsägarna menar att ett motsvarande krav skulle erbjuda ett bättre minoritetsskydd även vid beslut enligt den regel som nu föreslås. Enligt Fastighetsägarna skulle medlemmarna kunna lämna sitt godkännande i förväg och det skulle därför inte behövas något krav på ett lägsta antal närvarande medlemmar på stämman.

En sådan regel som Fastighetsägarna föreslår skulle ge ett starkare minoritetsskydd. Som anförs ovan kan emellertid kraven på beslutet inte ställas alltför högt, eftersom önskvärda ändringar av andelstalen då riskerar att inte genomföras. En del av de som berörs av en ändring är kanske inte intresserade av att delta vid omröstningen eller undviker att delta i förhållande syfte. Om det ställs krav på att en viss andel av dessa ska rösta för eller godkänna ändringen, är alltså risken att det blir för svårt att få till stånd en ändring. Till viss del skulle denna risk undanröjas om godkännande kunde lämnas i förväg, men den skulle inte helt avväjas. En medlem kan undvika att lämna sitt godkännande eller vara omöjlig att nå. En sådan bestämmelse som Fastighetsägarna föreslår bör alltså inte införas.

*SKR* anför att deltagandet på föreningsstämmor kan vara knapphändigt, och att den som inte deltar på stämman sannolikt i praktiken har begränsad motivation att utmana ett stämmobeslut genom klandertalan. Det kan konstateras att den föreslagna regeln inte helt kan skydda mot att medlemmarna ibland inte är intresserade av att påverka beslutsfattandet, men den ger dem möjlighet att göra det.

Huvudregeln i samfällighetslagen är att varje medlem har en röst vid omröstning på föreningsstämman. Vid beslut som har ekonomisk betydelse, vilket beslut om bestämmande av andelstal har, ska emellertid medlemmarnas röstetal fördelas efter andelstalen om det begärs av en medlem. En enskild medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar, oavsett hur stor andel av andelstalen som medlemmen har (49 §). I promemorian föreslås inget annat än att dessa regler ska gälla även vid beslut om ändring av andelstal. Att röstetalen kan fördelas efter andelstalen innebär att en delägare med högre andelstal kan förväntas ha lättare att få igenom en ändring, vilket är lämpligt. Regeln om att en medlem inte får ha mer än en femtedel av rösterna innebär att beslut om ändring normalt kan komma till stånd även när en medlem med en stor andel av andelstalen

motsätter sig beslutet. Det kan konstateras att reglerna kring omröstning i samfällighetslagen (förutom den regel om enkel majoritet för beslut som i allmänhet gäller) är väl avvägda för beslut om ändring av andelstal.

*Beslutet ska gälla som ett beslut vid förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten*

Som nämns inledningsvis bör det allmänna behålla viss kontroll över andelstalens bestämmande, till skydd för såväl enskilda som allmänna intressen. En samfällighetsförenings beslut om ändring av andelstal bör därför inte få rättsverkan förrän lantmäterimyndigheten har godkänt det. För godkännande bör krävas att beslutet följer anläggningslagen. Det innebär i första hand att reglerna om andelstalens bestämmande i 15 § och reglerna om ersättning i 37–39 §§ ska ha följts. Dessa bestämmelser bygger på skälighetsbedömningar och ger därför ett visst utrymme för olika lösningar. Samfällighetsföreningarna bör ges möjlighet att utnyttja det utrymmet.

En överenskommelse enligt 43 § får bara godkännas om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen. Ett sådant uppenbarhetsrekvisit bör inte införas i den föreslagna bestämmelsen. Det skulle kunna göra det alltför svårt för föreningarna att få igenom en önskad ändring av andelstalen. *Lantmäteriet* menar att det för systematikens skull inte är lämpligt att kraven är strängare vid prövning enligt 43 § än enligt den föreslagna bestämmelsen. Det saknas emellertid underlag för att inom ramen för detta lagstiftningsarbete överväga om regleringen i 43 § bör ändras.

Lantmäteriet efterfrågar vägledning om huruvida lantmäterimyndighetens prövning ska omfatta att föreningsrättsliga formalia har följts när föreningen fattat sitt beslut. Lantmäterimyndigheten ska kontrollera att omröstningsregeln i den nya bestämmelsen har följts. Vid den prövningen bör också bestämmelserna i samfällighetslagen kunna få viss betydelse eftersom de kan påverka bedömningen av om kravet på nödvändig majoritet enligt anläggningslagen ska anses uppfyllt. Det innebär inte att lantmäterimyndigheten behöver göra en fullständig prövning av att alla föreningsrättsliga regler följts när ett stämmobeslut fattats. Viss ytterligare ledning i frågan ges i författningskommentaren till 43 a §.

Den nya regeln ger föreningarna större frihet att själva ändra andelstalen. Det är därmed naturligt att det ska ligga på föreningarna att presentera tillräcklig utredning för att visa att beslutet följer anläggningslagen. Vid prövningen hos lantmäterimyndigheten ska förvaltningslagen (2017:900) gälla. Den gäller för alla förvaltningsmyndigheter om inte särskilda bestämmelser finns i annan lagstiftning. Enligt förvaltningslagen har myndigheterna en allmän serviceskyldighet och ett visst ansvar för utredningen (6 § andra stycket och 20 och 23 §§). I ett fall som detta är emellertid myndighetens ansvar för utredningen begränsat. Myndigheten kan vid brister i materialet nöja sig med att till föreningen ange vilken komplettering som behöver ske. Någon egen utredning behöver myndigheten inte göra.

Den nya regeln innebär alltså att en del av det arbete som i dag utförs av lantmäterimyndigheten flyttas över till samfällighetsföreningarna. Det kan ibland bli arbetsamt för föreningarna att utverka det underlag som krävs för att ändra andelstalen, särskilt när det är fråga om inaktuella andelstal. Som *Lantmäterimyndigheten i Sundsvall* påpekar kan arbetet försvåras

ytterligare av att en förening i vissa fall kan behöva ta ett nytt stämмоbeslut för att komplettera en ansökan till lantmäterimyndigheten. Det måste emellertid även fortsatt ställas höga krav på det underlag som ligger till grund för en ändring av andelstal. Att föreningarna nu själva får besluta om en ändring innebär att de också får ansvar för att underlaget håller hög kvalitet. Trots detta bör ett förfarande enligt den nya bestämmelsen i många fall bli både enklare och billigare för föreningarna än att begära förrättning. Om föreningen har svårt att prestera nödvändigt material kan den alltid begära förrättning.

### *Det ska gå att angripa ändringen av andelstal på flera sätt*

Det finns goda skäl för att lantmäterimyndighetens beslut i ett ärende om godkännande av föreningens beslut ska kunna överklagas. Det är en grundläggande princip att myndighetsbeslut med betydelse för enskilda kan angripas. Det är också möjligt att klaga på andra beslut som lantmäterimyndigheten fattar enligt anläggningslagen. På motsvarande sätt finns det mycket som talar för att föreningsstämmans beslut ska kunna klandras enligt 53 § samfällighetslagen av den som anser att beslutet är felaktigt eller har tillkommit på fel sätt. Möjligheten till klander finns generellt inom associationsrätten och det är genom denna möjlighet som en medlem, eller någon annan, i första hand kan få beslutets formella giltighet prövad.

Processerna vid överklagande av lantmäterimyndighetens beslut och vid klander av föreningsstämmans beslut ser olika ut. En klandertalan handläggs som ett dispositivt tvistemål och följer i huvudsak rättegångsbalkens regler. Lantmäterimyndighetens prövning följer däremot förvaltningslagen och myndighetens beslut prövas efter överklagande enligt bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden, lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar och 16 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988). Prövningarna har också delvis olika syften. Vid klandertalan kan samtliga förutsättningar för stämmobeslutets giltighet prövas fullt ut, något som passar mindre väl vid en prövning av lantmäterimyndigheten. Hos lantmäterimyndigheten sker å andra sidan alltid en prövning av beslutets förenlighet med anläggningslagen. Båda processerna bör mot den bakgrunden vara möjliga.

En klandertalan och lantmäterimyndighetens prövning av ett stämмоbeslut kan delvis komma att omfatta samma omständigheter. Till exempel ska lantmäterimyndigheten pröva om omröstningsregeln i den nya regeln har följts, något som mycket väl också kan bli föremål för klandertalan. På samma sätt kan förenligheten med anläggningslagen bli föremål för prövning i ett mål om klander. Eftersom prövningarna följer olika regler är det möjligt att en fråga bedöms på olika sätt beroende på vilken av processformerna som används. Det är inte möjligt att helt dela upp prövningen mellan de olika instituten för att undvika detta. De dubbla prövningmöjligheterna innebär vidare att det i en del fall kan komma att ta lång tid innan en ändring får genomslag. Det finns emellertid, som anförs ovan, goda skäl för att tillåta båda processformerna och de konsekvenser som denna ordning får utgör inte tillräckliga skäl för att utesluta någon av dem.

Om en klandertalan grundas på att beslutet inte tillkommit i behörig ordning ska den väckas inom viss tid. Detsamma gäller om talan grundas

på att beslutet endast kränker en medlems eller en rättighetshavares rätt. I övriga fall gäller ingen tidsbegränsning. *REV* anser att det bör övervägas om möjligheten till klander av ett beslut om godkännande enligt den regel som nu föreslås alltid ska vara begränsad i tiden och att lantmåterimyndigheten inte ska få pröva frågan om godkännande förrän klandertiden löpt ut, eller ett eventuellt klandermål har avgjorts. På så vis skulle parallella processer undvikas. Möjligheten att föra klandertalan bör emellertid vara obegränsad i tiden om beslutet strider mot rättsregler som inte kan åsidosättas ens med samtliga medlemmars samtycke (jfr prop. 1973:160 s. 441). En sådan begränsning av möjligheten till klander som *REV* föreslår bör därför inte införas.

I 35 § anläggningslagen finns möjlighet till omprövning av ett tidigare fattat beslut om andelstal. För omprövning enligt den paragrafen krävs som huvudregel att förhållandena har förändrats på ett sätt som är av väsentlig betydelse. Det bör inte uppställas något sådant krav för att en ändring ska få ske enligt den nya bestämmelsen. En förening som åtar sig uppgiften att genomföra en ändring enligt bestämmelsen får förutsättas anse att förändringen är av väsentlig betydelse.

I promemorian diskuteras om det ska införas en bestämmelse som hindrar omprövning av andelstalen enligt 35 § anläggningslagen efter att de ändrats genom ett stämmobeslut enligt den föreslagna bestämmelsen. Övervägande skäl talar mot en sådan regel. Risken för att en delägare eller någon annan efter en motgång i godkännandefrågan skulle kräva en ny prövning enligt 35 § inom kort tid är begränsad, särskilt med beaktande av de betydande kostnader som en ny förrättning innebär. Ibland kan emellertid förhållandena ha ändrats så pass mycket efter ett beslut enligt den föreslagna bestämmelsen att det är motiverat att ompröva andelstalen. Det bör då vara möjligt att använda sig av 35 §. Eftersom det kan tänkas att förhållandena ibland ändras relativt snabbt finns det inte heller anledning att bestämma att omprövning ska få ske först efter en viss tid. Inte heller finns det skäl att, som *Lantmäteriet* lyfter fram som en möjlighet, förbjuda ansökningar enligt den nya bestämmelsen under en tid efter en omprövningsförrättning. Om det genom ett beslut på en föreningsstämma visar sig att föreningen önskar bestämma andelstalen på ett annat sätt än det som lantmåterimyndigheten kommit fram till så bör en sådan ändring av andelstalen tillåtas, förutsatt att den överensstämmer med anläggningslagen. Det bör dock inte bli särskilt vanligt att en förening beslutar om ändring av andelstalen kort tid efter en omprövning. Om det finns en majoritet för ändring av andelstalen bör föreningarna komma att använda sig av den nya regeln i stället för att begära omprövning enligt 35 §.

Flera remissinstanser, bl.a. *Östersunds tingsrätt* och *Lantmäteriet*, påpekar att förhållandet mellan överklagande, klandertalan och omprövning behöver klargöras. Förhållandet mellan instituten behandlas närmare i författningskommentaren till 43 a §.

#### *En ny flexibel regel för att ändra andelstal*

Det bör alltså införas en regel som ger samfällighetsföreningarna möjlighet att på föreningsstämman besluta om ändring av andelstalen. Två tredjedelar av de på stämman avgivna rösterna måste vara för förslaget för att det ska gå igenom. Det bör vara möjligt att ändra en, flera eller alla fastig-

heters andelstal samtidigt. Andelstal för drift och andelstal för utförande bör också kunna ändras i samma beslut. Föreningen ska när den beslutar om ändring av andelstalen samtidigt besluta om ersättning mellan fastighetsägarna på det sätt som anges i 37–39 §§ anläggningslagen. Om beslutet om ändrade andelstal godkänns av lantmäterimyndigheten ska det gälla på samma sätt som ett beslut vid en förrättning. Lantmäterimyndigheten ska godkänna beslutet om det inte strider mot anläggningslagen.

En regel som utformas på detta sätt innebär större möjlighet för delägarna att själva reglera sina inbördes förhållanden. Det blir möjligt att ändra andelstalen på ett mer flexibelt och i många fall enklare och billigare sätt. Regelns kombination av kvalificerad majoritet vid beslutsfattandet, möjlighet till klander av stämmans beslut och prövning av lantmäterimyndigheten ger ett gott skydd för minoritetens, tredje mäns och det allmännas intressen.

Regeln kan inte användas för att ansluta nya fastigheter till anläggningen. För sådana ändringar får överenskommelse enligt 43 § eller förrättning användas.

Följdändringar bör göras i anläggningslagen beträffande möjligheten att driva in kostnader för lantmäterimyndighetens prövning (29 a §), tiden för överklagande av beslut (30 §) och införande av uppgift om beslut i fastighetsregistrets allmänna del (45 §), så att dessa bestämmelser omfattar beslut enligt den nya regeln. En upplysning om bestämmelsens majoritetskrav bör införas i 49 § samfällighetslagen.

#### *Kostnaderna för lantmäterimyndighetens prövning ska fördelas mellan fastighetsägarna efter vad som är skäligt*

För att lantmäterimyndigheterna inte ska belastas av ökade kostnader för godkännande av stämmobeslut enligt den nya prövningsregeln bör det finnas möjlighet för lantmäterimyndigheterna att få kostnaderna för handläggningen ersatta. En bestämmelse om det bör införas i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

*Lantmäteriet* anför att det bör införas en regel om vem som ska debiteras kostnaden för ett ärende om godkännande.

Vid en förrättning ska kostnaderna som huvudregel fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen efter vad som är skäligt (29 § anläggningslagen). Det innebär i huvudsak att kostnaden ska fördelas efter den nytta som respektive fastighet har av det beslut som fattas vid förrättningen. Ofta kan fördelningen ske efter andelstalen. I en del fall kan emellertid en eller flera fastigheter bedömas ha större nytta av ändringen och de ska då också betala en större del av kostnaden (se prop. 1973:160 s. 243 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 mars 2014 i mål nr F 5477-13). Lantmäteriet uppger att samma metod används vid debitering av kostnader efter prövning av en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen, som saknar en uttrycklig regel för kostnadsfördelningen.

Kostnaderna för en prövning enligt den nya bestämmelsen bör fördelas på samma sätt, dvs. mellan fastighetsägarna efter vad som är skäligt. Det bör införas en bestämmelse om det.

## 5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2022.

**Förslaget i promemorian** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter.

**Skälen för regeringens förslag:** Förslagen bör träda i kraft så snart det är möjligt, vilket beräknas vara den 1 juli 2022. Ett beslut som fattats på det sätt som den föreslagna bestämmelsen anger bör få rättsverkan om det godkänns av lantmäterimyndigheten efter ikraftträdandet, även om föreningens beslut fattats före ikraftträdandet. Det finns inte behov av några övergångsbestämmelser.

## 6 Konsekvenser

**Regeringens bedömning:** Förslaget innebär att regleringen blir flexiblarare och att det i de flesta fall blir både enklare och billigare för en samfällighetsförening att genomföra en ändring av andelstalen.

Antalet omprövningsförrättningar kan antas minska, men sammantaget kan antalet ärenden vid lantmäterimyndigheterna komma att öka något, i vart fall inledningsvis. Eftersom lantmäterimyndigheterna bör ges möjlighet att avgiftsfinansiera prövningen enligt den nya bestämmelsen förväntas kostnaderna för myndigheterna inte öka. Även antalet ärenden i domstol kan väntas öka något, men i så begränsad utsträckning att kostnaderna för detta bedöms kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag.

**Bedömningen i promemorian** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *SKR* anför att den nya regeln kan leda till en ökad arbetsbörda för lantmäterimyndigheterna och att det kan ifrågasättas om nuvarande taxa ger kostnadstäckning. *Svea hovrätt* ifrågasätter att den totala mängden förrättningar kommer att minska om förslaget genomförs och framhåller att de sammantagna konsekvenserna för mark- och miljödomstolarnas arbetsbörda av olika lagförslag bör beaktas. *Lantmäteriet* framhåller att konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna är svåra att överblicka. Lantmäteriet ifrågasätter också slutsatsen att antalet mål i domstol inte kan väntas öka i någon nämnvärd utsträckning.

### Skälen för regeringens bedömning

*Konsekvenser för samfällighetsföreningarna och andra enskilda*

Förslaget innebär att flexibiliteten i regleringen ökar. Det införs ytterligare ett sätt att ändra andelstal, vid sidan av förrättning, styrelsebeslut enligt 24 a § anläggningslagen och överenskommelse mellan delägarna enligt 43 § anläggningslagen. Valmöjligheterna blir alltså fler och samfällighets-

föreningarna får ökad möjlighet att styra över andelstalens bestämmande. Den nya regeln bör vidare i de flesta fall göra det både enklare och billigare att komma till rätta med inaktuella andelstal. Inte minst gäller detta eftersom det bör ta avsevärt kortare tid för lantmäterimyndigheterna att hantera ett ärende om godkännande, jämfört med att hålla förrättning. Som framhållits kan dock vissa ärenden ställa stora krav på det underlag som ska presenteras för lantmäterimyndigheten. Det är därför inte säkert att det alltid kommer vara enklare att använda sig av den nya regeln än att gå till förrättning. På samma sätt är det inte säkert att förfarandet enligt den nya regeln alltid blir billigare. Även om föreningens kostnad för ärendets behandling hos lantmäterimyndigheten kan väntas minska, kan kostnaderna för utredningen i en del fall leda till en ökning av de totala utgifterna för ändringen, t.ex. om föreningen behöver anlita en konsult. I de flesta fall bör emellertid det nya förfarandet vara så enkelt och billigt att föreningarna föredrar det framför en inofficiell överenskommelse. Antalet föreningar som följer lagens regler bör därför öka. Om föreningen har svårt att prestera nödvändigt material för prövning enligt den nya bestämmelsen kan den liksom i dag begära förrättning.

Förslaget bedöms inte få några beaktansvärda konsekvenser för andra enskilda, såsom panträttshavare eller innehavare av annan särskild rätt.

#### *Konsekvenser för lantmäterimyndigheterna och domstolarna*

Konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna beror på flera osäkra faktorer, bl.a. föreningarnas vilja att utnyttja den nya möjligheten och vilka krav som lantmäterimyndigheterna kommer att ställa på underlaget för sina bedömningar. Den nya regeln bör emellertid innebära att antalet omprövningsförrättningar minskar eftersom föreningarna kan väntas använda sig av det enklare förfarandet enligt den nya regeln i flera fall. Den totala mängden ärenden hos lantmäterimyndigheterna kan emellertid komma att öka eftersom det kan antas att föreningar som i dag förlitar sig på informella överenskommelser i stället kommer besluta om ändring enligt den nya bestämmelsen. Särskilt inledningsvis kan det antas att föreningar som under en längre tid avstått från att ändra andelstalen på grund av att förrättningsförfarandet framstått som för omständligt, kan komma att använda sig av den nya bestämmelsen. Antalet omprövningsförrättningar kan därför inte antas minska i samma omfattning som det tillkommer ärenden om godkännande enligt den nya regeln. Detta kan innebära en viss ökad arbetsbörda för lantmäterimyndigheterna, i vart fall i ett inledande skede. Samtidigt bör ett ärende om godkännande enligt den nya bestämmelsen inte kräva i närheten av den arbetsinsats från lantmäterimyndigheten som krävs vid en förrättning. Syftet med den nya bestämmelsen är att en stor del av arbetet med ändringarna ska flyttas från lantmäterimyndigheterna till föreningarna. Arbetsinsatsen för lantmäterimyndigheten bör därmed bli begränsad. Om underlaget inte håller tillräckligt hög kvalitet ankommer det på föreningarna att rätta till saken, antingen själva eller med hjälp av utomstående experter. Sammantaget innebär detta att den nya regelns införande inte bör innebära någon större ökning av lantmäterimyndigheternas arbetsbörda och att arbetsbördan på längre sikt i stället kan komma att minska.

Som framhållits bör lantmäterimyndigheten i förordning ges möjlighet att avgiftsfinansiera ett ärende om godkännande. Lantmäterimyndigheterna bör därmed ha förutsättningar för att kunna få full kostnadstäckning för arbetet med de nya ärendena. Bland annat *SKR* ifrågasätter huruvida den taxa lantmäterimyndigheterna tillämpar i dag ger sådan kostnadstäckning, men den frågan kan inte hanteras inom ramen för detta lagstiftningsärende.

Godkännande enligt den nya bestämmelsen kommer att ske såväl av den statliga lantmäterimyndigheten – Lantmäteriet – som av de kommunala lantmäterimyndigheterna. De bedömningar som görs ovan omfattar såväl den statliga som de kommunala lantmäterimyndigheterna.

Som *Lantmäteriet* framhåller kan den nya regeln innebära att antalet mål och ärenden i mark- och miljödomstol eller Mark- och miljööverdomstolen ökar något. Ökningen bör emellertid vara begränsad och kostnaderna för detta bör kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag.

#### *Övriga konsekvenser*

Förslaget kan inte antas få konsekvenser för integrationen, det kommunala självstyret eller för jämställdheten mellan kvinnor och män. Det strider inte mot skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till den Europeiska unionen.

## 7 Författningskommentar

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

**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 ett beslut enligt 43 a §* ska 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.

Paragrafen behandlar möjligheten för lantmäterimyndigheten att driva in kostnader. Paragrafen ändras så att lantmäterimyndigheten även får möjlighet att driva in kostnader för godkännande av ett beslut enligt den nya 43 a §. Övervägandena finns i avsnitt 4.

#### **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 *eller 43 a §* denna lag räknas tiden för överklagan-

de 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 §.

Paragrafen behandlar vissa frågor om överklagande av lantmäterimyndighetens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av paragrafen framgår att 15 kap. fastighetsbildningslagen ska tillämpas vid överklagande av lantmäterimyndighetens beslut enligt 43 a §. Paragrafens *tredje stycke* ändras så att det framgår att tiden för överklagande av ett beslut enligt 43 a § ska räknas från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Stycket ändras också så att hänvisningen till 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen också omfattar beslut enligt 43 a §. Av 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen framgår att lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader får överklagas inom tre veckor från den förfalldag som anges i beslutet. Övriga ändringar är språkliga eller redaktionella.

### **Verkan av ändrade förhållanden m.m.**

**43 a §** *En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. För beslut om en sådan ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.*

*Beslutet får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna beslutet om det inte strider mot denna lag.*

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

Paragrafen, som är ny, reglerar förutsättningarna för en samfällighetsförening att besluta om ändring av andelstalen i en gemensamhetsanläggning. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av *första stycket* framgår att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning kan besluta om ändring av andelstalen. Andelstalen reglerar delägarfastigheternas ansvar för kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen (15 §). Kostnader för utförande avser alla kostnader som är förknippade med att bygga anläggningen, medan kostnader för drift avser alla kostnader för att driva och underhålla anläggningen (se prop. 1973:160 s. 214 och 215). Ett beslut om ändring kan avse en eller flera fastigheters andelstal. Andelstal för utförande och andelstal för drift kan ändras i samma beslut.

Beslut om ändring av andelstal fattas på en föreningsstämma. För beslut om ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna på stämman. I lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (samfällighetslagen) finns bestämmelser om förfarandet vid en föreningsstämma. Av den lagen framgår att styrelsen ska kalla medlemmarna till föreningsstämma och i kallelsen ange vilka frågor som ska behandlas vid stämman (47 §). Om

beslut enligt paragrafen ska tas upp på stämman ska det alltså anges i kallelsen. Vid stämman har alla röstberättigade medlemmar en röst. Röstetalen ska emellertid, vid beslut av detta slag, fördelas efter delägarfastigheternas andelstal om det begärs av en medlem. En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § första stycket samfällighetslagen).

Att en medlems eller en styrelseledamots andelstal berörs av en ändring av andelstalen innebär inte att jävsbestämmelserna i 36 och 48 §§ samfällighetslagen blir tillämpliga. För att bestämmelserna ska bli tillämpliga krävs att medlemmens eller styrelseledamotens intresse strider mot föreningens. Föreningen som sådan har emellertid inte något intresse i hur andelstalet för en enskild fastighet bestäms. Medlemmar och styrelseledamöter kan alltså normalt ta befattning med och delta i behandlingen av en fråga som berör det egna andelstalet.

När föreningen beslutar om ändring av andelstalen ska den samtidigt besluta om ersättning enligt 37–39 §§ i denna lag. Reglerna om ersättning innebär att en ägare till en fastighet som får ett höjt andelstal ska betala ersättning till de andra delägarna för det tillskott som höjningen innebär. På samma sätt ska ägaren till den fastighet som får ett sänkt andelstal få ersättning för sin förlust.

I *andra stycket* anges att ett beslut om ändrade andelstal har samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Efter ett sådant godkännande ska alltså de ändrade andelstalen ligga till grund för fördelningen av kostnader för utförande och drift.

Lantmäterimyndigheten ska godkänna beslutet om det inte strider mot denna lag. Det ankommer på föreningen att visa att beslutet följer lagens regler och att lägga fram ett underlag som är så fullständigt att lantmäterimyndigheten kan göra sin bedömning. Av utredningen måste i vart fall grunden för de hittills gällande andelstalen framgå, liksom vilken ändring av andelstalen som görs och vad grunden för ändringen är. Det måste också framgå vilken ersättning som bestämts och hur den beräknats.

Förvaltningslagen (2017:900) gäller vid handläggningen hos lantmäterimyndigheten. Enligt den lagen har lantmäterimyndigheten en allmän serviceskyldighet och även ett visst ansvar för utredningen (6 § andra stycket och 20 och 23 §§). Lantmäterimyndigheten har emellertid ingen skyldighet att på egen hand utreda om förutsättningarna för godkännande är uppfyllda. Om ett underlag brister i något avseende ska lantmäterimyndigheten i stället försöka få materialet komplett genom att begära att föreningen inkommer med de kompletteringar och de närmare förklaringar som behövs. När myndigheten begär in kompletteringar bör den samtidigt upplysa om möjliga konsekvenser av att kompletteringen inte kommer in. Om materialet, efter att möjlighet till komplettering getts, är så bristfälligt att ansökan inte kan godkännas bör den i normalfallet kunna avslås.

Att föreningsstämmans beslut inte ska strida mot anläggningslagen innebär framför allt att reglerna om bestämmande av andelstal i 15 § ska ha följts eller att avsteg ska ha gjorts enligt 16 § samt att ersättning ska ha beslutats i enlighet med 37–39 §§. Såväl andelstal för utförande som andelstal för drift ska enligt 15 § bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till vissa närmare angivna omständigheter. Det finns alltså utrymme för föreningarna att, inom lagens ramar, göra olika bedömningar av hur

andelstalen ska bestämmas. Samfällighetsföreningarna kan därmed i viss utsträckning styra över andelstalen. Lantmäterimyndigheterna bör vid sin prövning kunna ta viss ledning av den praxis som utvecklats för bestämmande av andelstal vid förrättning. Men det måste också beaktas att sådana ändringar av andelstalen som inte motsvarar vad myndigheten själv hade beslutat vid en förrättning kan vara godtagbara inom ramen för 15 § när förevarande paragraf tillämpas. På samma sätt finns det utrymme att bestämma ersättningen på olika sätt. Vid bestämmande av ersättningen ska värdet på gemensamhetsanläggningen enligt 39 § fastställas genom en skälighetsbedömning med beaktande av vissa angivna omständigheter. Föreningarna bör alltså normalt ges en betydande marginal för sin bedömning såväl vid bestämmande av andelstalen som vid bestämmande av ersättningen. Om skäligheten inte går att bedöma bör emellertid ansökan inte godkännas. Så kan exempelvis vara fallet om andelstal i föreningen som inte ändras genom föreningens beslut i hög grad är inaktuella. En ändring av andelstalet för en deltagande fastighet innebär alltid en relativ ändring av alla andra andelstal. Det är därför nödvändigt att även beakta konsekvenserna för de fastigheter vars andelstal inte ändras. Konsekvenserna för eventuella tredje män måste också beaktas.

Lantmäterimyndigheten ska också pröva om beslutet har fattats i enlighet med den omröstningsregel som anges i paragrafen, dvs. att två tredjedelar av de avgivna rösterna på stämman har varit för beslutet. Har den regeln inte följts ska beslutet inte godkännas. Vid den prövningen kan reglerna i samfällighetslagen få viss betydelse. I vart fall blir det nödvändigt att kontrollera om omröstningen skett efter andelstalen eller inte. Det kan också bli nödvändigt att kontrollera att de röstande medlemmarna tillräknats rätt röstetal enligt 49 § samfällighetslagen. Föreningen måste tillhandahålla det underlag som krävs för att kontrollen ska kunna utföras, till exempel genom att ge in protokollet från stämman med röstlängd. I övrigt bör invändningar om att stämmobeslutet inte har tillkommit på rätt sätt prövas endast inom ramen för klandertalan.

Stämmans beslut kan angripas genom klandertalan (53 § samfällighetslagen). Att tiden för klandertalan löper eller att ett klander mål har anhängiggjorts vid domstol hindrar inte att lantmäterimyndigheten prövar stämmans beslut. Domstolen kan emellertid besluta att stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas (53 § tredje stycket samfällighetslagen). Avsikten är att stämmobeslutet, under den tid som det inte får verkställas, inte heller ska godkännas av lantmäterimyndigheten.

Om ett stämmobeslut om ändring av andelstalen upphävs av domstol efter klandertalan så gäller det inte längre. Om lantmäterimyndigheten redan har fattat beslut om godkännande av stämmobeslutet så gäller inte heller lantmäterimyndighetens beslut. Om lantmäterimyndigheten ännu inte har prövat frågan om godkännande ska en sådan prövning inte heller ske. Om ansökan inte återkallas ska den avvisas. På samma sätt gäller inte ett stämmobeslut om ersättning för ändrade andelstal, eller lantmäterimyndighetens godkännande av detsamma, om stämmobeslutet upphävs efter klandertalan. Lantmäterimyndighetens beslut om kostnader för handläggningen vid myndigheten påverkas emellertid inte av att stämmobeslutet senare upphävs. Kostnaden för processen vid lantmäterimyndigheten bärs även i denna situation av delägarna efter vad som är skäligt (se vidare om kostnadsfördelningen i tredje stycket nedan). Om en klander-

talans ogillas och stämmobeslutet står sig, ska lantmäterimyndigheten pröva beslutets förenlighet med anläggningslagen om det inte redan gjorts.

Om ett ärende om omprövning av förrättning enligt 35 § i denna lag pågår när en ansökan om godkännande av ett stämmobeslut lämnas in till lantmäterimyndigheten, eller tvärt om, bör ärendena prövas i den ordning som är lämpligast i det enskilda fallet. Om det rör sig om samma andelstal bör det i många fall vara lämpligt att först pröva stämmobeslutet. Om stämmobeslutet godkänns bör det sällan finnas skäl att omedelbart därefter pröva ansökan enligt 35 §.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska enligt *tredje stycket* fördelas mellan ägarna av fastigheterna i föreningen efter vad som är skäligt. Hänvisningen till 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen innebär 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 taxavgift. Stycket är utformat med 29 § i denna lag, som anger kostnadsfördelningen vid förrättningar, som förebild. Ledning för tillämpningen kan fås från vad som gäller enligt den paragrafen.

**45 §** *En uppgift om fördelning enligt 42 §, om anslutning enligt 42 a § och om godkännande enligt 43 eller 43 a § ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan fördelningen, anslutningen eller godkännandet har fått laga kraft.*

Paragrafen reglerar inskrivning av vissa uppgifter i fastighetsregistret. Paragrafen ändras så att en uppgift om godkännande enligt 43 a § ska införas i fastighetsregistrets allmänna del när det fått laga kraft. Övervägandena finns i avsnitt 4.

## 7.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

### Föreningsstämma

**49 §** *En röstberättigad medlem som är närvarande vid en föreningsstämma har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I en fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om en medlem begär det. En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.*

*En medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått flest röster. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Val avgörs dock vid lika röstetal genom lottning.*

Första och andra styckena gäller inte om något annat följer av 51 eller 52 §. Andra stycket gäller inte heller om något annat har bestämts i stadgarna. I 43 a § anläggningslagen (1973:1149) finns en särskild regel om majoritetskrav för beslut om ändring av andelstal enligt den paragrafen.

Paragrafen reglerar förfarandet vid omröstning på föreningsstämman i en samfällighetsförening. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I *tredje stycket* införs en upplysning om att 43 a § anläggningslagen innehåller en särskild regel om majoritetskrav för beslut som avses i den paragrafen. Reglerna i andra stycket i förevarande paragraf om enkla majoritetsbeslut gäller inte vid en sådan omröstning. Övriga ändringar är språkliga eller redaktionella.

## Sammanfattning av promemorian Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar (Ds 2021:8)

Promemorian har föranletts av ett tillkännagivande av riksdagen, där det sägs att regeringen bör skyndsamt utreda hur en lagstiftning som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kan utformas. Regler om sådana anläggningar finns i anläggningslagen (1973:1149), som tillåter sådana överenskommelser av en samfällighetsförening om andelsägarna varit eniga och överenskomsten godkänns av lantmäterimyndigheten; förrättning är då inte nödvändig. I promemorian föreslås en ny regel i samma lag, som medger att andelstalen ändras om två tredjedelar av delägarna står bakom beslutet och detta godkänns från lantmäterimyndighetens sida. För godkännande krävs att beslutet inte strider mot anläggningslagen.

Promemorians förslag syftar till ett flexiblere och billigare förfarande i dessa ärenden. Förslaget utgår från ett yttrande av Lantmäteriet, vars lagtext dock ändrats i fråga om förutsättningarna för godkännande. I yttrandet utvecklas att ett beslut om ändring kan behöva grundas på komplicerade beräkningar bl.a. rörande den ersättning som ska utgå när andelstal höjs eller sänks; föreningarna kan här behöva anlita utomstående expertis, vilket minskar reformens värde från deras synpunkt. Med anledning av dessa komplikationer föreslås i promemorian en ändring som tillåter en mera generös bedömning av frågan om godkännande. Av sådana skäl diskuteras också att reformen skulle inskränkas till väganläggningar, där ersättningsfrågorna vanligen är mindre invecklade. Något sådant förslag stämmer dock inte med riksdagens tillkännagivande och läggs inte fram. I promemorian diskuteras också om en begränsning bör införas när det gäller omprövning av ett beslut som redan prövats enligt den nu föreslagna bestämmelsen. Någon sådan regel anses dock inte behövlig.

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

Härigenom föreskrivs att det i anläggningslagen (1973:1149) ska införas en ny paragraf, 43 a §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### *43 a §*

*En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. För beslut om en sådan ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Beslutet har samma rättsverkan som ett beslut vid en ny förrättning, om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett godkännande får lämnas endast om beslutet inte strider mot denna lag.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

## Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden kommit in från Boverket, Fastighetsägarna Sverige, Holmen Skog, Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning), Kungl. Tekniska högskolan (avdelningen för fastighetsvetenskap), Lantbrukarnas Riksförbund, Lantmäteriet, Lantmäterimyndigheten i Skövde kommun, Lantmäterimyndigheten i Sundsvalls kommun, Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun, Lunds universitet (Lunds tekniska högskola), Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, Mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt, Riksförbundet Enskilda Vägar, Samhällsbyggarna, Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen), Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Kommuner och Regioner, Trafikverket och Villaägarnas Riksförbund.

Svenska Kreditföreningen har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.