

Lunds Tekniska Högskolas kansli

Regeringskansliet

Lunds Tekniska Högskolas remissvar – Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar

Lunds Tekniska Högskola har beretts tillfälle att inkomma med remissyttrande över remissen ovan och inkommer härmed med synpunkter. Vi har sammanfattat våra synpunkter under sex rubriker. Svaret är sammanställt av Fredrik Warnquist Universitetsadjunkt Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola.

Sammanfattning

Förslaget är bra och bör genomföras.

Samfällighetsföreningars ökade möjligheter till att ändra andelstal

Det är i grunden ett bra förslag att samfällighetsföreningar ska få utökade möjligheter att påverka andelstalen i gemensamhetsanläggningar. Lunds universitet tror inte att förslaget kommer att få en allt för stort genomslag men är ändå en viktig pusselbit för bättre fungerande samfällighetsföreningar.

Genom att flytta beslutet från styrelsen till stämman aktiveras en större demokratisk delaktighet och en ökad möjlighet till aktuella och rättsligt gällande andelstal. Nyttan av att lyfta frågan till samfällighetsföreningens stämma kan exemplifieras med att det

vid ett nyligen genomfört examensarbete¹ vid civilingenjörsutbildningen i lantmåteri vid LTH Lunds universitet visades att lantmåteriförrättningar sökta av samfällighetsföreningar har lägre förrättningskostnader, vilket troligen beror på den demokratiska process som föregått ansökan om anläggningsförrättning.

1/5-röstspärren vid andelstalsmetoden

Det finns en oklarhet i promemorian om spärregeln vid andelstalsmetoden. Det står på sidan 17 att: "...en enskild medlems andel av rösterna aldrig kan överstiga en femtedel av samtliga röster." Det står på sidan 18 att: "Regeln om att en medlem inte får representera mer än en femtedel av samtliga röster tillförsäkrar alltså att beslut kan komma till stånd i en sådan situation."

I Tommy Österbergs Samfälligheter Handbok för samfällighetsföreningar, elfte upplagan, finns på sidan 55 en röstlängd där det framgår att en delägare som har 55 % av andelarna i praktiken har 36% i den aktuella omröstningen. En enskild medlem kan alltså i praktiken ha veto i en kommande omröstning enligt den föreslagna AL 43 a §. Det finns dock ingen anledning till att ändra något eller stoppa förslaget, det torde vara sällsynt att en delägare skulle komma att ha veto vid en omröstning enligt den föreslagna AL 43 a §.

Ändrad delägarkrets, andelstal noll

I promemorian, under författningskommentarer, sidan 31 står att AL 43 a § inte kan användas för att ändra delägarkretsen. Detta är en klok begränsning. I detta sammanhang bör lyftas att i de fall där andelstalet ändras till noll för någon fastighet ska Lantmåterimyndigheten inte godkänna samfällighetsföreningens

¹ Se sidan 88. Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar - Variationer och orsaker med sikte mot en enhetligare prissättning, Stefan Crnoglavac
<https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/9051945>

beslut, se Hovrätten Övre Norrland, 1984-06-15, SÖ 2073 (LM 84:22).

Jäv

Frågan om jäv, SFL 48 §, berörs bara i en mening på sidan 31 i promemorian. Frågan om jäv bör få något mer utrymme i en kommande proposition, även om slutsatsen i sig inte ifrågasätts.

Ersättningsfrågan

Ersättningsreglerna i Al 37-39 §§ har gått från att vara styvmoderligt behandlade² år 2008-2013 till den idag stenhårda tillämpningen³. Se Lantmäteriets hemsida och MÖD F 4555-19 Även i denna del finns dock ingen anledning till att ändra något eller stoppa förslaget om AL 43 a §, men ersättningsfrågan bör lyftas i enlighet med REV:s promemoria⁴ till justitiedepartementet.

² I ett examensarbete undersöktes AL-förrättningar från denna tidsperiod och resultaten var nedslående. *Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar - En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräkna*

https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/13_5291_Karin_Gustafsson_Malin_Soedergren.pdf

³ Se Lantmäteriets hemsida och MÖD F 4555-19

⁴ Riksförbundet för enskilda vägar (REV) 2021-05-14 Angående behov av förändring av ersättningsreglerna i 37 – 39 §§ anläggningslagen.