



Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar, Ds 2021:8

IFF, Juridiska fakulteten vid Uppsala Universitet har anmodats att yttra sig i rubricerat ärende och vill anföra följande.

Promemorians förslag syftar till ett flexiblere och billigare förfarande angående möjligheten att besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning. Förslaget är enligt promemorian föranlett av ett faktiskt behov vilket olika intresseföreningar gjort regeringen uppmärksam på. Vidare har detta föranlett framställandet av flera riksdagsmotioner. IFF har inga synpunkter på att det föreligger ett behov av ändring och huruvida problemen på området är tillräckligt omfattande för att föranleda en lagändring.

Förslaget om en två tredjedels majoritet av de avgivna rösterna framstår i ett övergripande perspektiv som väl avvägt. Ordningen är beprövad i associationsrättsliga sammanhang se till exempel BRL 9 kap. 16 §. En skillnad i förslaget jämfört med nämnda stadgande i BRL är att samtycke inte krävs från den eller de berörda sakägarna. I promemorian motiveras detta bland annat med att en motsatt ordning innebär risk för att en fastighetsägare kan förhålla en ändring. Intresset hos den eller de fastigheter som beslutet rör får enligt promemorian i stället tillgodoses bland annat genom möjligheten att klandra stämmans beslut, kallelseförfarandet och kravet på lantmäterimyndighetens beslut, se sidan 17 f. i promemorian. IFF förstår bevekelsegrunderna för den föreslagna ordningen och bedömer att berörda fastigheters intressen i och för sig skyddas genom de just nämnda punkterna.

Frågan är dock om rättssäkerheten kräver att berörda fastighetsägare ska ges möjlighet att överklaga lantmäteriets godkännandebeslut. Detta diskuteras i promemorian på sidan 22 och framåt. IFF instämmer i att det kanske är överflödigt med en möjlighet att ånyo få frågan prövad av samma myndighet, alltså lantmäterimyndigheten. Däremot är det utomordentligt viktigt med en möjlighet att överklaga till domstol enligt 30 § anläggningslagen. Såsom lagtexten i 30 § är utformad i dag är det inte uppenbart att den omfattar sådana godkännanden som, om förslaget går igenom, skulle lämnas enligt den förslagna 43 a §. IFF förespråkar sammanfattningsvis att det ska vara möjligt med ett överklagande, att ett förtydligande om detta görs i förslaget och att lagtexten i 30 § anläggningslagen ses över.

En annan aspekt som IFF vill framhålla är huruvida kraven för att genomdriva en ändring sänks? Syftet med förslaget anges vara att skapa ytterligare ett sätt att ändra delägarnas andelstal, vid sidan av förrättning och överenskommelse mellan samtliga delägare. Detta kan uppfattas som att det enbart är fråga just om ytterligare en formell möjlighet. IFF uppfattar att förslaget är otydligt med avseende på om det även ska innebära att lägre krav ställs på när förändringar får göras än vad som är fallet vid en prövning enligt den traditionella bestämmelsen i anläggningslagen 35 § och då alltså rörande väsentlighetskravet. I promemorians förslag s. 21 indikeras att det skulle vara fråga om att lägre krav ställs. IFF menar att det behövs ett förtydligande här. Huruvida det är nödvändigt med ett väsentlighetskrav för ändring och de risker som eventuellt är förenade med att göra avkall på kravet har inte utretts i någon egentlig utsträckning i promemorian. IFF konstaterar helt kort att å ena sidan kan ett krav på väsentlighet kompensera för att de berörda fastighetsägarnas samtycke inte krävs för en ändring. Å andra sidan skyddas deras intressen av skälighetsrekvisitet i 15 § anläggningslagen. IFF förutsätter att 15 § gäller vid sådana ändringar som kan genomdrivas med den nu föreslagna bestämmelsen i 43 a §, något annat vore rättosäkert för fastighetsägarna. Ytterligare en aspekt att beakta i sammanhanget är att om det inte uppställs krav på att förhållandena har förändrats på ett väsentligt sätt för att ändring ska få ske så kan det indirekt underminera de sakliga överväganden som gjordes i samband med den ursprungliga förrättningen.

Yttrande i detta ärende har upprättats av docent Erika P Björkdahl på delegation av institutets styrelse.

Erika P Björkdahl