



# Riksförbundet Enskilda Vägar

---

2021-05-14

Till  
Justitiedepartementet

## Angående behov av förändring av ersättningsreglerna i 37 – 39 §§ anläggningslagen (1973:1149)

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) föreslår i det följande några enkla justeringar av rubricerat regelverk.

### Sammanfattning

Redogörelsen nedan visar att det föreligger starka skäl för en reformering av regleringen för ersättning vid inträde/utträde eller vid förändringar av andelstal i anläggningssamfällighet.

Ett enkelt sätt att åstadkomma önskvärd ändring vore att ersättningsreglerna görs dispositiva. Och för de fall där sakägarna inte kan enas bör därtill ett ytterligare skälighetsrekvisit införas vid tillämpningen.

Föreslagen ändring bör leda till en enklare hantering vid omprövningsförrättning enligt 35 §, anslutning av ny fastighet enligt 42 a § och till en betydligt smidigare handläggning vid överenskommelser enligt 43 §, i samtliga fall till förmån för en både snabbare handläggning/ärendehantering och lägre förrättningskostnader.

### Redogörelse för reformbehovet

#### *24 a § eller 43 § och tillämpningen av ersättningsreglerna*

Utgångspunkten för regelverket om ersättning vid inträde/utträde eller ändring av andelstal är högst rimlig; den som inträder eller får ett högre andelstal skall utge ersättning för det överskott som tillförs fastigheten genom förändringen och på motsvarande sätt skall ersättning utbetalas till fastighetsägaren vid minskning av andelstalet eller vid fastighetens utträde.

När samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening är det både kassa och banktillgodohavanden samt värdet av föreningens förvaltade anläggning, med avdrag för eventuella skulder, som utgör den förmögenhetsmassa som ligger till grund för ersättningsberäkningen. Och när det gäller en föreningskassa och bank samt skulder, är det sällan några problem att reda ut vad förmögenheten består av. Men, eftersom det kan vara svårt att ta ställning till värdet av den anläggning och annan egendom som föreningen förvaltar (t.ex. vägar och annat som utgör förvaltningsobjekten), krävs ofta omfattande utredningsinsatser från myndighetens sida för att fastställa det ersättningsbelopp som skall erläggas. Till saken hör, att det ju inte är ovanligt att en hel del av gjorda investeringar

---

## Riksförbundet Enskilda Vägar

Riddargatan 35  
114 57 STOCKHOLM

Tel. 08-20 27 50  
Fax. 08-20 74 78

E-post: kansliet@revriks.se  
Hemsida: www.revriks.se



## Riksförbundet Enskilda Vägar

---

i t.ex. väganläggningar också bekostats av annan part (t.ex. staten genom bidrag från TRV) som kan komplicera värderingen och den skäliga ersättningens storlek. Vidare är det ej heller ovanligt att såväl föreningens kassa och bank som väginvesteringar historiskt har skett efter en annan fördelningsgrund än vad som följer av de i tidigare förrättningar bestämda andelstalen, vilket naturligtvis ytterligare kan komplicera förhållandet.

REV:s huvudsakliga invändning mot lantmäteriets hantering av 37 - 39 §§ är att lantmäterimyndigheten numera, efter att Lantmäteriet antog interna anvisningar för tillämpning av bestämmelserna 2015, vidtar utredningsarbete om anläggningens värde, trots att det inte efterfrågas av parterna, t.ex. vid en fastighets inträde eller höjning av andelstal som sker med stöd av 43 § AL. Särskilt knepig blir denna tillämpning i ljuset av regleringen i 24 a §, som ju möjliggör för en förening med särskild förrättningsföreskrift härom (t.ex. ändring av andelstal för en obebyggd tomt till en bebyggd sådan) att själva genomföra andelstalsförändringen. När en förändring av ett andelstal sker med stöd av sistnämnda bestämmelse skall ersättning inte utgå, men om motsvarande förändring av andelstalet istället görs med 43 § så skall ersättning utgå. Och för att bestämma denna ersättning så vidtar alltså myndigheten numera utredningsarbete, trots att det inte efterfrågas. Parterna är ju redan överens; bestämmelsen förutsätter ju en överenskommelse. Regelmässigt omfattar överenskommelsen uttryckligen såväl ändringen av andelstalet som om ersättning skall utgå eller ej och i förekommande fall dess storlek. Myndigheten godkänner dock inte överenskommelser numera utan att ersättning bestäms och att utredning har gjorts för dess bestämmande.

**Lagstiftningen är således inkonsekvent; exakt likadana situationer får helt olika rättsföljder för den enskilde och den förvaltande föreningen när andelstal skall ändras, avhängigt om det är 24 a § eller 43 § som tillämpas.** Om ersättningsreglerna istället görs helt dispositiva blir det sannolika utfallet vid ändring med stöd 43 § mer likt tillämpningen enligt 24 a § vid enkla andelstalsjusteringar, men med möjligheter för parterna att komma överens om att skälig ersättning skall utgå vid t.ex. ett inträde i en anläggningssamfällighet. Det bör dock i sammanhanget också påpekas, att det finns situationer när ersättning borde kunna bestämmas vid ändring av andelstal med stöd av 24 a §, t.ex. när obebyggd tomt förvandlas till en bebyggd sådan och en större investering nyligen skett i anläggningen, eller denna av annat skäl är av större värde. Att ersättning med nuvarande regelverk ej kan bestämmas i sådana fall kan leda till rent stötande resultat, eftersom ägaren av den tidigare obebyggda tomten därmed i rimlig utsträckning ej är med och bidrar till anläggningens investeringskostnad när fastighetens användningssätt har ändrats.

### *35 §, omprövning av alla andelstal och tillämpningen av ersättningsreglerna*

På senare tid har det förekommit en rättsutveckling där omprövningsförrättningar tyngs av beräkningar och värderingsutredningar som varken efterfrågas av sakägare, eller framstår som rimliga – från varken allmän eller enskild synpunkt. Som exempel på denna rättsutveckling bifogas förrättningen avseende omprövning av Norrtälje Puskog ga:1, som nyligen avslutades.



## Riksförbundet Enskilda Vägar

---

Förrättningen inleddes efter att från början samtliga ägare, utom två, av de i anläggningen deltagande fastigheterna var eniga om att de sedan 1981 registrerade andelstalen skulle justeras för var och en, varvid därtill av denna förkrossande majoritet av sakägare förordades lika driftsandelstal för de i anläggningen ingående fastigheterna. Med dessa givna förutsättningar borde en omprövningsförrättning kunna gå snabbt och enkelt till en förrättningskostnad om högst 40.000 kr, inkluderande erforderligt förrättningssammanträde och utan några vidlyftiga beräkningar och tillämpning av ersättningsreglerna, särskilt som de större reinvesteringarna på senare tid finansierats av medlemmarnas frångående av de registrerade andelstalen, till förmån för en lika inbetalning från var och en, ett stort oavlönat ideellt arbete från några i styrelsen och med ett större bidrag från staten till genomförande av en brorenovering. Trots att denna historik fanns på bordet för förrättningslantmätaren har myndigheten valt att genomföra en tidsödande och krånglig ersättningsberäkning grundad på de för den stora investeringen icke använda andelstalen och med denna grund beslutat om enskildas in- och utbetalningar i en ersättningsreglering som ej har efterfrågats. Resultatet av förrättningen och fattade beslut, till en förrättningskostnad överstigande 300.000 kr, är att fastighetsägarna istället själva söker reparera den skada myndighetsutövningen orsakat genom att helt enkelt bortse från den beslutade, verklighetsfrånvända ersättningsregleringen, och i ett civilrättsligt avtal själva lösa frågorna.

----

Allt detta som förekom i omprövningen av Punsskog ga:1 hade naturligtvis inte behövt inträffa om myndigheten istället hade skött förrättningen på sätt som var brukligt förr, fram till 2015, då det vid omprövningar av äldre förrättningsbeslut med inaktuella och sällan i verkligheten tillämpade andelstal, inte alls förekom någon värdering av den förvaltade anläggningen, eller någon beräkning av föreningens förmögenhet i övrigt. Omprövningen av andelstalen kunde då gå snabbt och smidigt, utan tidsutdräkt och höga förrättningskostnader, ofta i vägförrättningar dessutom genom handläggning av särskilda specialister inom sådana förrättningar. **Utän att någon lagändring skett så har vi hamnat i en helt annan verklighet med en långsam och oerhört dyr förrättningsprocess, som inte efterfrågas av någon och som är till direkt men för inblandade sakägare;** tyvärr utmärkta exempel på en undermålig och illa fungerande myndighetsutövning. Till följd av andra tidigare förändringar inom det statliga lantmäteriets organisation är dessutom de särskilda specialisterna, med stor erfarenhet att handlägga större komplicerade vägförrättningar, också ett minne blott. Förvisso skulle den tidigare, under 40 år fungerande ordningen mellan 1975 och 2015 också kunna ifrågasättas med hänsyn till hur lagen faktiskt är skriven vad gäller ersättningsreglernas tvingande karaktär. Men, handläggningen av regelverket var i alla fall begriplig för sakägarna och uppenbarligen präglades tillämpningen av ett icke i lagen uttalat skälighetsrekvisit, där ersättningsfrågor endast togs upp och ersättning vid inträde och ändrade andelstal bestämdes om det framstod som skäligt.

REV:s uppfattning är att det vid sidan av det redan gällande skälighetsrekvisitet vid bedömning av en anläggnings värde i 39 § också uttryckligen bör införas en överordnad regel för ersättningsreglerna tillämpning, att det endast



## Riksförbundet Enskilda Vägar

---

skall ske om det framstår som skäligt. På så sätt skulle det som hänt för sakägarna i Punkskogsförrättningen inte behövt inträffa, eftersom myndigheten vid informationen om att föreningens förmögenhet i form av anläggningens värde och bankmedel till största delen byggts upp genom insatser från annat håll och i övrigt enligt en fördelningsnyckel som ej följt de registrerade andelstalen, helt hade kunnat underlåta genomförd ersättningsexercis. Likaså skulle de värderingar av samfällighetsföreningars ägda grönområden, som har börjat bli mycket vanliga i andra förrättningar ofta helt kunna undvikas, eftersom denna egendom kommit i föreningarnas ägo genom gåva. Och eftersom de inte heller kan säljas är ju ersättningsberäkningar i sådana fall varken ur enskild eller allmän synpunkt påkallat

För att undvika en tillämpning av bestämmelserna i 37 – 39 §§ när det inte alls är påkallat bör således i lagen uttryckligen föreskrivas, att regelverket är dispositivt och i övrigt endast bör tillämpas i de fall det med hänsyn till hur förmögenheten tillkommit och övriga omständigheter framstår som skäligt.

Uno Jakobsson

Ordförande

Riksförbundet Enskilda Vägar

***Riksförbundet Enskilda Vägar är en partipolitisk obunden organisation som har till uppgift att bistå dem som arbetar med den enskilda väghållningen i Sverige, tillvarata de enskilda väghållarnas intressen samt representera dem gentemot politiker, myndigheter och organisationer. För närvarande har förbundet 12.800 medlemmar, alla enskilda väghållare vars vägar utgör en viktig del av landets lokala infrastruktur och tillsammans betjänar mer än 1 miljon fastigheter.***