



2024-08-18

Till
Justitiedepartementet

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) får härmed inkomma med följande synpunkter i anledning av utredningen om ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister:

SOU 2024:7 Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister

För att underlätta hantering och bidra till besparingar har REV noterat att regeringen tagit olika steg för att öka digitaliseringen inom det fastighetsrättsliga området genom bl.a. uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar och föreslå en digital infrastruktur. REV delar regeringens bild att fler elektroniska handlingar kan underlätta hanteringen och på sikt bidra till besparingar hos myndigheter, företag, privatpersoner och även för fastighetsägare och samfällighetsföreningar. **En viktig förutsättning är dock att det då finns ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister med höjd kvalitet.**

En nationell klassificeringsstruktur för lantmäteriärenden och registreringsåtgärder i likhet med den som nu utreds för alla ärendetyper enligt PBL bör kunna skapa en mer enhetlig och effektiv ärendehantering hos lantmäterimyndigheterna och därigenom även kunna bidra både direkt och indirekt till att kvaliteten i fastighetsregistret förbättras.

När det så gäller innehållet i utredningen, har REV följande att anföra.

REV är positiv till utredningens förslag och är av uppfattningen att ett genomförande av förslagen leder till en större tydlighet och ansvarsfördelning mellan berörda myndigheter.

När det gäller frågan om behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter i registret (**avsnitt 14.8**) är också REV av uppfattningen att detta ansvar även framgent bör åvila myndighet. Men, enligt förbundets uppfattning finns det stora möjligheter till att effektivisera hanteringen och därmed sänka de enskildas



kostnader för myndighetens hantering av saken. Som exempel kan nämnas de enskilda väghållare som har erhållit rätt att själva genom styrelsebeslut i en samfällighetsförening ändra andelstal (24 a § AL). På senare tid har lantmäteriets hantering av sådan ändringsanmälan blivit alltför omständlig och kostsam för den anmälade föreningen, vilket lett till att många föreningar helt enkelt avstår från att registrera av föreningen beslutad ändring. Och en sådan ordning är ju direkt kontraproduktiv för det allmänna och enskilda intresset av ett fungerande och uppdaterat fastighetsregister. Förslagsvis kan en framtida smidig och effektiv hantering av en ändringsanmälan tas fram och genom en e-tjänst med AI-stöd borde registreringsavgiften därmed kunna sättas ordentligt mycket lägre än idag för att inte avskräcka föreningarna från att låta uppdatera registret med de ändringar som faktiskt genomförs för berörda fastigheter. Motsvarande effektiviseringar av lantmäterimyndighetens hantering av andra ändringsanmälningar till fastighetsregistret borde också enkelt kunna genomföras till förmån för en smidigare och mer kostnadseffektiv process.

Utredningen föreslår i **avsnitt 16.4** en fortsatt utredning genom Lantmäteriets försorg för att komplettera fastighetsregistret med fullständiga uppgifter om andelstal för gemensamhetsanläggningar. Förbundet är av uppfattningen att denna fråga är angelägen och menar att det finns skäl för att särskilt finansiera införandet av redan existerande andelstal från respektive förrättningsakt i det digitala registret. I det följande utvecklas skälen för att en sådan insats bör prioriteras.

Brister i fastighetsregistret avseende gemensamhetsanläggningar

Det är väl känt att fastighetsregistret har stora brister vad gäller uppgifter om fastigheters deltagande i gemensamhetsanläggningar. För anläggningar tillkomna under lagen om enskilda vägar är det tyvärr till och med huvudregel att uppgifter om vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen med specifika andelstal helt saknas. REV:s bedömning är att detta utgör ett stort problem i skilda sammanhang, inte minst vid finansiering av anläggningarnas drift, underhåll och förnyelse. Ett ofullständigt register leder till minskad tillit för systemet och försämrar därtill möjligheterna för en rättssäker och kostnadseffektiv förvaltning av anläggningen.

De fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning har andelstal såväl för utförande som för driften av anläggningen. Andelstalen för utförande används vid förstagångsutförandet och speglar även de deltagande fastigheternas ägande av den. Driftandelstalen används för att fördela kostnaderna för drift och underhåll av anläggningen.



Riksförbundet Enskilda Vägar

Den samfällighetsförening som har bildats för att förvalta gemensamhetsanläggningen består av ägarna till de fastigheter som deltar i anläggningen. För att anläggningssamfällighetens drift och underhåll skall fungera rationellt har lagstiftaren bl.a. sørjt för att de medel som krävs för driften kan uttaxeras med tvång av föreningens medlemmar. Därtill har föreningen en förmånsrätt i de delägande fastigheterna för en korrekt utförd uttaxering. Förmånsrätten för en uttaxerad avgift för driften av gemensamhetsanläggningen är till och med bättre prioriterad än in-teckningslån i fastigheten.

En gemensamhetsanläggning kan vara indelad i sektioner, vilket innebär att de deltagande fastigheterna har olika delaktighet och andelstal i skilda delar av anläggningen. Exempel på sektionsindelning är att samtliga deltagande fastigheter alla har andelstal i huvudvägen in till bebyggelseområdet, som försörjs av den enskilda vägen, men att förvaltningen av områdets stickvägar är uppdelat på så sätt, att endast de som bor längs en stickväg har andelstal i driften för denna. Ett annat exempel är om det finns en bro längre in i ett område, är det sannolikt endast fastigheter bortom denna som har andelstal i dess drift.

Att dela upp en gemensamhetsanläggning i sektioner är ett sätt att fördela vissa kostnader på annat sätt än vad som annars skulle vara fallet, men bör enligt förarbetena enbart användas när det är betydande belopp som skiljer sig från vad annars skulle vara fallet. Anledningen är att en sektionsindelning även innebär ett mer administrativt betungande förvaltning av anläggningen.

För en idag korrekt registrerad gemensamhetsanläggning i fastighetsregistret finns enbart noterat samtliga deltagande fastigheter och därtill endast ett andelstal per fastighet, vilket tyvärr medför att om anläggningen är sektionsindeldad registreras enbart andelstal i en sektion eller inga andelstal alls. Detta medför flera nackdelar för alla inblandade, däribland följande:

- Myndigheten beslutar ofta att i stället för en lämplig sektionsindelning av en gemensamhetsanläggning beslut om att dela upp en anläggning i flera formella gemensamhetsanläggningar, trots att samtliga fastigheter inom ett och samma båtnadsområde tilldelas andelstal i dessa (för att kunna registrera fastigheter och andelstal, vilket i sin tur skapar merkostnader vid ändring andelstal och onödig administration för den förvaltande föreningen).
- En förening som förvaltar en sektionsindeldad gemensamhetsanläggning har svårt att följa förändringar av delägande fastigheter och andelstal då dessa inte registreras i fastighetsregistret. REV har också uppmärksammat att lantmäterimyndigheten missar vid anslutning (t.ex. vid tillämpning av 42 a §) och fördelning av andelstal (42 § AL) då förrättningslantmätaren inte omedelbart kan uppfatta att en anläggning är sektionsindeldad.
- Den bristfälliga registreringen skapar problem vid finansiering av anläggningen både för fastighetsägare och för låneinstitut när uppgifter saknas eller är ofullständiga i fastighetsregistret.



- En större anläggningsförrättning kostar vanligtvis flera hundratusen kronor. Att enbart erhålla andelstalslängder på sektioner på papper, som inte registreras och uppdateras av myndigheten vid förändringar borde inte få vara acceptabelt med tanke på den utveckling som skett sedan fastighetsregistret blev digitalt och det digitala samhälle i övrigt som finns.

Förslag för att höja kvalitén i fastighetsregistret

Avslutningsvis finns även skäl att påpeka följande om registervården, som faktiskt blivit sämre jämfört med tidigare när lantmäterimyndigheten inte längre utför fristående utredningar. Tidigare uppdaterades registret i samband med utredningar som myndigheten utförde. Nu är bland annat samfällighetsföreningar i stället hänvisad till fastighetsrättsliga konsulter för arkivutredningar rörande deläggande fastigheter och rättsligt gällande andelstal.

Det är enligt REV:s mening därför nödvändigt att lantmäterimyndigheten i större omfattning öppnar upp och tar emot utredningar från externa – myndigheten skulle då kunna, efter granskning av handlingarna, uppdatera fastighetsregistret som ett led i en registervård som är till förmån för ett bättre och mer tillförlitligt register. Utredningen som ligger till grund för registeråtgärderna kan då även läggas in som en akt under teknisk åtgärd som exempelvis ”Extern utredning”.

I samband med förrättningar som rör fastighetsbildning utför myndigheten även utredningar rörande deläggande i gemensamhetsanläggningar. Vi upplever dock att registervårdande åtgärder inte utförs i samma utsträckning som tidigare när förrättningslantmätare upptäcker brister i registret, vilket påverkar kvalitén negativt. Inte heller arkiveras dessa utredningar, exempelvis utredning på totala andelstal i en gemensamhetsanläggning, i förrättningsakterna varför utredningsarbetet till viss del behöver göras om vid nästa förrättning där samma anläggning berörs.

Det händer även att lantmäterimyndigheten själva registrerar felaktiga uppgifter av deltagande fastigheter och andelar i fastighetsregistret. Förrättningsbeslutet anger rätt, men det registreras fel. Det är i dagsläget svårt att få till rättelse av dessa i registret och ska inte behöva vara beroende av vilken myndighet som ansvarar (kommunal eller statlig).

Riksförbundet Enskilda Vägar

Uno Jakobsson, ordförande

Therese Svedberg, lantmätare