

Regionala skillnader i anslutningen till gemensamhetsanläggningar

- med fokus på 42 a och 43 § i anläggningslagen

Av Thedor Falck och Thord Eliasson
Institutionen för ingenjörsvetenskap
2016-05-23



Sammanfattning

Datum:	20YY-05-23
Författare:	Thord Eliasson, Thedor Falck
Examinator:	Mehdi Eshagh
Handledare:	Johan Tibell, Högskolan Väst
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Fördjupningsnivå:	G2F
Poäng:	15 högskolepoäng
Nyckelord:	42 a §, ökal 43 §, anläggningslagen, anläggningsåtgärder, lagutövning, regionala skillnader, gemensamhetsanläggningar
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Sedan 1973 då anläggningslagen (1973:1149) (AL) infördes har delägare i gemensamhetsanläggningar haft möjligheten att själva inträda i anläggningen genom en överenskommelse enligt AL 43 §. Denna överenskommelse måste godkännas av Lantmäteriet och används för att undvika att behöva göra en kostsam och tidskrävande omprövning av hela anläggningen enligt AL 35 §.

1998 infördes även AL 42 a §, vilket gav lantmätarna möjlighet att ta beslut om inträde för ny-/ombildad fastighet i en befintlig gemensamhetsanläggning under förrättningar.

Båda paragraferna fungerar som åtgärder som kan användas istället för en omprövning. En överenskommelse är att föredra i dessa typer av förrättningar, men det billigaste och snabbaste alternativet skall alltid användas. Syftet med arbetet är kartlägga om det finns regionala skillnader i tillämpningen av AL 42 a § och 43 §, eventuella skäl för varför detta sker, samt analysera om detta överensstämmer med praxis och vad som står i förarbeten. Arbetet skall även ge en mindre inblick i hur ersättningsfrågan har hanterats i de olika förrättningarna, samt vilka typer av gemensamhetsanläggningar som behandlas. En kombination av juridisk och kvantitativ metod har använts med ett mindre inslag av kvalitativ metod. Kvantitativ metod för att samla in akterna och numeriskt jämföra akternas tillämpning i olika län. Juridisk metod för att tolka hur paragraferna skall tillämpas, och den kvalitativa användes i ett mailutskick för att få mer styrka till slutsatsen. Samtliga akter mellan 1998-2014 som använt AL 43 § eller 42 a § i elva län har inkluderats i statistiken. Av dessa akter har 221 granskats närmare för att svara på frågor om ersättningskyldighet, typ av anläggning och förvaltningsform.

Resultatet visade en stor variation i paragrafanvändningen mellan länen och även olika svar på mailutskicket från kommun till kommun. Exempelvis visade det sig att i 69 % av förrättningarna i Västra Götalands län mellan 1998-2014 har AL 43 § tillämpats, medan i Stockholms län har AL 42 a tillämpats i 66 % av de undersökta förrättningarna. Lantmätarna i kommunerna i dessa län uppgav helt olika skäl för varför de arbetar på detta vis. Göteborgs lantmäterikontor säger att de önskar främja samförstående (och därmed överenskommelser), medan Stockholms kommun sade kort att allt beror helt på omständigheterna. Ersättning i förrättningarna visade sig vara ovanligt, endast 26 % av åtgärderna var ersättningskyldiga oavsett paragraf. Den vanligaste samfällighetstypen i undersökningen var vägsamfälligheter, som var med i 70 % av granskade akter. Den vanligaste åtgärden var inträden med 81 % och den vanligaste förvaltningsformen var föreningsförvaltning med 85 %.

Skälen till varför regionala skillnader existerar är ännu inte helt kartlagt. Den insamlade data tyder på att vissa kommuner inom länen har en form av tradition i deras arbetsmetoder, vilket leder till att en av paragraferna tillämpas oftare. En undersökning med en mer kvalitativ inriktning; fokus på intervjuer med lantmätare och enkäter till de olika lantmäterikontoren behöver göras för att säkerställa detta.

Abstract

Date:	20YY-05-23
Author:	Thord Eliasson, Thedor Falck
Examiner:	Mehdi Eshagh
Adviser:	Johan Tibell, University West
Main field study:	Lantmäteriteknik
Education level:	G2F
Credits:	15 HE credits
Keywords:	property law, regional differences, management, jointly-owned facilities, usage of law, purpose of law
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, 461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Since 1973, when the Swedish equivalent to the joint facilities act (anläggningslagen [AL] 1973:1149) was signed into law, co-owners of jointly owned facilities have had the ability to enter, exit or change their properties share in these facilities by themselves through a mutual agreement. This agreement must be approved by the Swedish National Land Survey (Lantmäteriet), and is used for avoiding an otherwise necessary, though costly and time consuming, reappraisal of the entire facility, in accordance with AL § 35.

In 1998 AL was changed to include § 42 a, which now allowed surveyors to decide who should enter, exit or change shares. This is done within a land survey ordinance and only for pre-existing joint facilities.

Both sections of the law act as measures used instead of reappraisals. Usually, an agreement between property owners is the preferred method during land surveys, but Swedish law dictates that the cheapest, most efficient alternative is to be chosen at all times. The purpose of this essay is to map out whether or not there are any regional differences in the usage of § 42 a and § 43, as well as any potential reasons as to why this happens. The essay is also meant to give a glimpse into if the co-owners of these facilities are reimbursed, as well as what type of joint facilities are usually subjected to these changes in members and shares. The bulk of this investigation has been done using a combination of quantitative research and legal methodology, with some elements of qualitative research. All executory acts containing a decision based on § 43 or § 42 a between 1998 and 2014 from 11 counties have been included in the resulting statistics. Out of these acts, 221 of them have been subjected to closer investigation in order to answer questions relating to reimbursement and facility management, as well as type of joint facility.

The results show a large difference in what section is favoured by what county, as well as differing approaches to these sections between municipalities. As an example, 69 % of all executory acts in Västra Götaland between 1998 and 2014, where these sections were applied, used § 43. Meanwhile, In Stockholm County, 66 % of the acts within the same time period applied § 42 a. The surveyors in the municipalities within the counties gave entirely different reasons for why they work in the manner of which they do: Surveyors in Gothenburg claims that they wish to “*encourage understanding*” (and therefore agreements), meanwhile, surveyors in Stockholm claimed that all they do depends upon the specific circumstances of the case in question. Reimbursements were deemed unusual, only 26 % of

all acts contained demands for it, regardless of which section was used. The type of joint facility was also very uniform, 70 % of them were primarily formed to manage jointly owned roads.

The reasons for why these regional differences occur are still unclear. The suspicion is a tradition within each county, where different cultures within the offices dominate and result in different approaches to each section of the law. A larger investigation into the matter with a greater focus on qualitative research, interviews with surveyors and inquiries into different surveying offices is needed to confirm this.

Förord

Studien har utförts från slutet av mars till slutet av maj 2016 av Thord Eliasson och Thedor Falck på Högskolan Väst i Trollhättan. Arbetet har i stora drag fördelats likvärdigt mellan de två författarna, där båda har bidragit till sökningen av litteratur, aktsökningen och rapportskrivningen. Thedor Falck har via kontakt med lantmäteriet bidragit med ytterligare rättsfall och dokument från samfällighetsföreningsregistret i Norrtälje. Han har även haft mejlkontakt med vissa av de kommunala lantmäterikontoren i de undersökta länen. Thord Eliasson har i sin tur arbetat fram den statistik och diagram som ses i resultatsavsnittet i denna rapport.

Vi vill tacka Ulf Ernstson och Marianne Carlbring på Högskolan Väst. Vi vill även tacka vår handledare Johan Tibell för hans vägledning under vårt långa arbete. Stort tack skall även Lantmäteriet ha för att vi fick tillgång till deras databaser, samt de rättsfall, handböcker och dokument som de har tillhandagivit oss under arbetets gång.

Nomenklatur

Förkortningar/Laglista

AL: Anläggningslag

ALK: Anläggningskungörelse

EVL: Lagen om enskilda vägar

FBL: Fastighetsbildningslag

FL: Förvaltningslag

RF: Regeringsformen

FLM: Förrättningslantmätare - beslutande lantmätare under en förrättning.

GA: Gemensamhetsanläggning - en mark- eller anläggningssamfällighet

PM: Promemoria - kortfattad redogörelse eller kortfattade direktiv, ibland grundade på minnesanteckningar

SFL: Lagen om Förvaltning av Samfälligheter

SFR: Samfällighetsföreningsregistret - registret över uppgifter om samfällighetsföreningar, förd av Lantmäteriet.

SFS: Svensk författningssamling - en kronologisk sammanställning av Konungariket Sveriges författningar, som utgörs av lagar och förordningar. Tillgänglig här: <<http://www.riksdagen.se/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/>>

SOU: Statens Offentliga Utredningar - en serie av förslag som olika utredningar har lämnat till regeringen. Tillgänglig här: <<http://www.sou.gov.se/>>

Ädal: Ändring av andelstal enligt anläggningslagen (24 §)

Ökal: överenskommelse enligt anläggningslagen (43 §)

Ordlista

Bidragsbelastning: den kostnad, för drift och underhåll till en gemensamhetsanläggning, som belastar en fastighetsägare.

Förarbeten: utredningar och politiska uttalanden som har ingått i arbetet med att stifta en ny lag.

Proposition: förslag till beslut från regering till riksdag.

Samfällighet: mark, anläggningar, rättigheter med mera som ägs gemensamt av ett antal fastigheter.

Samfällighetsförening: En form av förvaltning där de ägare till fastigheter som ingår i en samfällighet bildar en förening för att styra förvaltandet av samfälligheten.

Delägarförvaltning: en form av förvaltning där ägarna till de fastigheter som ingår i en samfällighet bestämmer solidariskt om hur samfälligheten skall skötas, utan att bilda en förening.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Problembeskrivning.....	1
1.2	Syfte.....	2
1.3	Frågeställningar.....	2
1.4	Avgränsningar.....	2
2	Metod.....	3
2.1	Allmänt om metod.....	3
2.2	Kvalitativ metod.....	3
2.3	Kvantitativ metod.....	3
2.4	Juridisk metod.....	4
2.5	Urval.....	6
2.5.1	Val av akter.....	6
2.5.2	Val av undersökningsområde.....	7
2.5.3	Val av dokumentdatabaser/sökplatser.....	7
2.6	Tillvägagångssätt.....	9
2.6.1	Bakgrundsinsläsning.....	9
2.6.2	Aktgranskning.....	10
2.6.3	Mejlförfrågan.....	11
2.7	Felkällor.....	11
3	Teori.....	12
3.1	AL 43 §.....	12
3.1.1	Syfte och historia.....	12
3.1.2	Tillämpning.....	12
3.1.3	Rättsfall.....	14
3.2	AL 42 a §.....	16
3.2.1	Syfte och historia.....	16
3.2.2	Tillämpning.....	16
3.2.3	Rättsfall.....	18
3.3	Omprövning (AL 35 §).....	18
4	Resultat & analys.....	20
4.1	43 §.....	20
4.1.1	Ursprungligt syfte.....	20
4.1.2	Styrkor.....	20
4.1.3	Svagheter.....	20

4.2	42 a §	21
4.2.1	Ursprungligt syfte.....	21
4.2.2	Styrkor	21
4.2.3	Svagheter	21
4.3	Hur AL 42 a och 43 skall tillämpas.....	21
4.4	Resultat av kontrollstickprov: hur tillitsbar är lantmäteriets aktsök.....	22
4.5	Skiljer valet av paragraf beroende på var man är i Sverige? Används en paragraf oftare än en annan? - Djupgranskning	22
4.5.1	Paragraftillämpning.....	22
4.6	Skiljer valet av paragraf beroende på var man är i Sverige? Används en paragraf oftare än en annan? - Ytgranskning	26
4.6.1	Tillämpningshistoria	28
4.7	Skäl för skillnaden i paragraftillämpning.....	29
4.7.1	Inom akterna.....	29
4.7.2	Svar från mejlförfrågan	30
4.7.3	Andra skäl till skillnader i paragraftillämpning	32
5	Slutsats	32
6	Metoddiskussion	34
7	Diskussion.....	35
7.1	Möjliga skäl till skillnader i paragraftillämpning.....	35
7.2	Rätta tillämpningen av AL 42 a och 43 §§.....	35
7.3	Framtida studier.....	36
	Källförteckning.....	38

Tabellförteckning

Tabell 4.5-1	Antal funna akter i samband med anläggningsåtgärder, 2013-2014	22
Tabell 4.5-2	Åtgärdestyper och antal	23
Tabell 4.5-3	Samfällighetstyper och antal.....	24
Tabell 4.5-4	Förvaltningsform och antal	24
Tabell 4.5-5	Ersättningsskyldighet - 42 a §.....	25
Tabell 4.5-6	Ersättningsskyldighet - 43 §.....	25
Tabell 4.6-1	Antal funna akter, 2013-2014.....	26
Tabell 4.6-2	Antal funna akter, 1998-2004.....	28
Tabell 4.6-3	Antal funna akter, 2005-2009.....	28
Tabell 4.6-4	Antal funna akter, 2010-2014.....	29
Tabell 4.7-1	Totalsammansättning av samtliga årsspannstabeller - 1998-2014.....	33

Bilagor

A - Beslut 2015 9 Centralisering av vissa ärendetyper till SFR i Norrtälje

B – Befolkningstäthet 2015 SCB

C - Mejlsvar

1 Inledning

När ändrade förhållanden inträder hos en fastighet, särskilt i samband med förrättningsåtgärder som klyvning, avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsåtgärder, uppstår ofta ett behov av att ändra dess andelstal eller deltagande i en gemensamhetsanläggning. När en fastighet skall träda in eller ut ur en gemensamhetsanläggning, alternativt ändra dess andelstal, kan detta ske på två olika sätt:

1. En lantmätare kan, under en förrättning då fastigheten i fråga skall om- eller nybildas, besluta att ett inträde skall ske i enlighet med 42 a § i anläggningslagen¹, eller,
2. Fastighetsägaren kan skriva en överenskommelse med företrädarna för gemensamhetsanläggningen. En sådan överenskommelse är lika giltigt som ett förrättningsbeslut om det godkänns av lantmäterimyndigheten, i enlighet med 43 § i anläggningslagen².

Dessa paragrafer är en utveckling av 66 § i den nu upphävda lagen om enskilda vägar (EVL), som i korta drag bestämde att fastigheter som av dom- eller myndighetsbeslut inte skall vara del av en samfällighet längre också måste pröva om samfälligheten i fråga skall ombildas, upplösas, eller om det skall bildas en helt ny.

Paragrafens efterträdare AL 42 a § och 43 § förenklar processen genom att förvaltare och lantmätare ges befogenhet att direkt ändra andelstalen och medlemmarna i en samfällighet utan att även behöva pröva samfällighetens fortsatta existens.

Under en preliminär undersökning kunde inte något tidigare arbete hittas som undersökt AL 42 a § eller 43 §, eller hurvida det finns regionala skillnader i paragraftillämpningen i Sverige. Om ett lantmäterikontor tillämpar 42 a § en tredjedel så ofta som resten av landet, vad innebär det?

Det är av uppenbar vikt att förrättningslantmätare (FLM) måste förstå vilken paragraf som är tillämplig vid vilket tillfälle. Om det finns stora geografiska skillnader i hur andelstalen och medlemmarna i samfälligheter ändras, säger det något om hur FLM arbetar? Eller beror det hela på faktorer bortom deras kontroll?

1.1 Problembeskrivning

Frågan är hur olika dessa två sätt att ändra samfällighetsmedlemmar och andelstal är. Vad är skälen till varför en paragraf tillämpas oftare än en annan? Tillämpas paragraferna på likartade sätt? Tillämpas de på olika sätt beroende på samfällighetstyp? Vad är respektive paragrafs styrkor och svagheter ur en förrättningslantmätarens synpunkt? Kan skäl urskiljas till varför regionala skillnader skulle kunna uppstå?

¹ Anläggningslag (SFS 1973:1149), 42 a §

² a.a. 43 §.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att kartlägga vilken av paragraferna AL 42 a § och 43 § som ligger till grund för inträdande i gemensamhetsanläggningar.

Arbetet skall även se om det finns regionala skillnader i landet i användandet av respektive paragraf. Målet är att se huruvida skäl kan urskiljas till varför en specifik paragraf väljs framför den andra, förutsatt att något sådant sker. Rapporten skall också undersöka båda paragrafernas styrkor och svagheter ur förrättningsynpunkt, samt deras ursprungliga användningsområden.

1.3 Frågeställningar

- Hur skulle AL 42 a § och AL 43 § ursprungligen användas enligt deras respektive förarbeten?
- Vilka är paragrafernas styrkor och svagheter, sett ur en förrättningslantmätarens synvinkel?
- Tillämpas paragraferna olika i olika delar i Sverige?
- Används en paragraf oftare än en annan och, i så fall, kan ett skäl urskiljas till varför?

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet kommer endast att djupare granska akter från förrättningar avslutade mellan 2013-2014. Detta för att 43 § ändrades 2015³, och därför undersöks åren innan för att undvika att lagen ändras under aktgranskningens gång. Det djupgranskande arbetet behandlar endast de anslutningar (AL 42 a §) och överenskommelser (AL 43 §) som sker i samband med anläggningsåtgärder. När 43 § är en fristående åtgärd (utan annan fastighetsbildningsåtgärd) behandlas den på ett annat sätt än en normal förrättningsåtgärd. Den behandlas av en handläggare på Samfällighetsföreningsregistret (SFR) i Norrtälje⁴, inte av en FLM. AL 42 a § kan inte tillämpas som en fristående åtgärd utan endast beslutas om i en pågående förrättning i samband med andra åtgärder⁵.

³ Lag (SFS 2015:373) om ändring i anläggningslagen (SFS 1973:1149)

⁴ Se Bilaga A: *Centralisering av vissa ärendetyper till SFR i Norrtälje*.

⁵ Svensk författningssamling, Anläggningslag (SFS1973:1149), 42 a § 1 st.

2 Metod

Följande kapitel beskriver teorin bakom de metoder som har använts i studien.

2.1 Allmänt om metod

Vetenskapliga metoder delas in i två huvudgrupper, kvalitativa metoder och kvantitativa metoder. Dessa metoder kan användas var för sig eller kombineras i olika grad beroende på vad som skall undersökas.

2.2 Kvalitativ metod

Kvantitativa metoder har sina ursprung i hermeneutiken, vilket är läran att tolka. Denna metod är mycket vanligt bland samhällsvetenskapliga studier. Kvalitativa studier är eller har ofta inslag av explorativa metoder.⁶

Vanliga tillvägagångsätt för kvalitativa studier är enkät, intervju eller fallstudie.⁷

Fokus ligger på att mer noggrant analysera mindre mängder data.

Kvalitativ metod har ofta en god intern validitet då slutsatserna stämmer väl överens med fallstudien. Metoden har dock brister i sin externa validitet, då det ofta är svårt att generalisera resultatet⁸. Den kan även brista i sin reliabilitet då kvalitativa studier kan vara svåra att upprepa med samma eller liknande resultat.⁹

2.3 Kvantitativ metod

Den kvantitativa metoden har sitt ursprung i positivismen och används med fördel vid deskriptiva studier där stora mängder data skall analyseras för att ge mer generella resultat.¹⁰ Till skillnad från de kvalitativa metoderna behöver materialet från en kvantitativ metod analyseras, vilket lägger stor vikt på att ha väl utformade frågeställningar innan materialinsamlingen genomförs. Annars finns det risk att materialet är obrukbart eller missvisande.¹¹

Kvantitativa metoder används med fördel där numeriska frågor skall besvaras, t.ex. "hur många av X". Dessa numeriska värden kan delas in i klasser och tilldelas egenskaper beroende på vad materialet skall svara på utifrån vald hypotes. Klassificeringen måste vara utförd på ett sätt som täcker alla utfall som kan tänkas uppstå inom ramen för de avgränsningar som valts.¹²

En kvantitativ metod behöver en hög grad av reliabilitet, vilket betyder att studien måste kunna upprepas med samma eller liknande resultat. För att uppnå denna reliabilitet måste

⁶ Hartman 2015, s. 272

⁷ Davidson & Patel 2015, s73-81

⁸ Esiasson m.fl. 2015, s.58

⁹ a.a., s156-158

¹⁰ Hartman 2015, s205

¹¹ a.a, s208-209

¹² a.a., s.240

metoden vara väl dokumenterad.¹³ I numeriska studier är det även viktigt med en hög grad av objektivitet där personliga tolkningar skall undvikas.

2.4 Juridisk metod

Olika länder har olika typer av lagsystem. Sverige ingår i vad juridiken kallar för "civil law" där lagarna är vagt formulerade för att kunna appliceras på ett bredare område. Sverige ingår även i undergruppen nordisk civil law där förarbetena får en större tyngd än mer traditionell civil law.¹⁴

Den juridiska metoden härstammar från hermeneutikens tolkande principer, den är dock inte en ren hermeneutisk metod då det inte är helt fritt i tolkandet, utan juristen måste följa den hierarkiska ordning som finns inom lagtexterna, vilket betyder att vissa lagtexter har större "tyngd" än andra.¹⁵ Rättskällorna delas in i vad som kallas för primär- och sekundärkällor. I primärkällorna ingår lagtexterna och i sekundärkällorna ingår de texter som används för att ytterligare tolka lagtexterna, t.ex. förordningar.

I Sverige är hierarkin följande:

Primärkällor:

1. EU-rätten (Med tillhörande beslut och allmänna råd), RF 2 kap 19 §¹⁶
2. Grundlagarna, RF 1 kap 3 §¹⁷ - utfärdas av riksdagen.
3. Lag - utfärdas av riksdagen.

Sekundärkällor:

1. (Rättspraxis/Prejudikaten) - utfärdas av domstolarnas högsta instans.
2. Förordningar - utfärdas av regeringen
3. Föreskrifter. - utfärdas av myndigheter och kommuner.

Denna hierarki är satt efter RF 11 kap 14 §.¹⁸

Mattias Nilsson argumenterar i sin bok *Juridiken*¹⁹ att prejudikaten, de vägledande domarna från högsta instans, skall ha en ställning högre än förarbetena. Mattias argumenterar för detta då prejudikaten är praktiska exempel på hur lagar skall tillämpas i rättsfall behandlat av högsta instans. Underinstanserna är inte bundna att följa prejudikaten, men de anses ändå ha tyngd nog att de nästan alltid följs.²⁰

När det kommer till att tolka rättsfall finns det vissa regler man måste ha i åtanke. Stefan Zetterström skriver i sin bok, *Juridiken & dess arbetsätt, en introduktion* hur man skall gå till väga för att tolka ett rättsfall.²¹

¹³ Davidson & Patel 2015 s. 103-104

¹⁴ a.a s. 25

¹⁵ Nilsson 2011. S 35-36

¹⁶ Lag om ändring i regeringsformen (SFS 2010:1408)

¹⁷ Regeringsformen (SFS 1974:152), 1 kap 3 §.

¹⁸ a.a 11 kap 14 §

¹⁹ Nilsson 2011. S 37

²⁰ a.a s.38

²¹ Zetterström 2004, s 103

Innan man börjar tolka rättsfallet är det viktigt att veta att en domstol endast kan prova det som parterna yrkar på. Det är således extra viktigt att läsa yrkandena innan man går vidare.²² Zetterströms metod består av sex delar.²³

1. Identifiera rättsfrågan.

Vilket är den rättsliga huvudfrågan (vad handlar fallet om)? Vilket rättsområde handlar fallet om (t.ex. är det straffrätt eller civilrätt).

Den rättsliga huvudfrågan framgår från den fetstilta rubriken i domen.

2. Läsa yrkanden. Yrkandena från parterna är domens ramverk och domstolen kan endast prova det som yrkas.

3. Läsa rättsgrunden.

Grunden delas normalt in i två typer, Materiell rätt och processrätt. Materiell rätt är den rättsliga grunden, d.v.s. vilka lagar som används för talan. Processrätten är de faktiska omständigheterna runt fallet som ger rätt till talan. (t.ex. att parterna har ett avtal eller annan form av överenskommelse)

För att yrkande parter skall få bifall måste det finnas ett rättsfaktum. Inom den materiella rätten är rättsfaktumet de rekvisit i en rättsregel som måste vara uppfyllda innan rättsföljd inträder.²⁴ Inom processrätten är rättsfaktum de faktiska omständigheterna som ger stöd till att en rättsregel blir tillämplig. Det finns dock inga krav på att parterna måste ange exakt vilken rättsregel de vill få prövad, utan de måste endast redogöra de faktiska omständigheterna (bevis för vad som har skett, t.ex. att de har ett avtal m.m.). Det faller på domstolen att finna tillämpliga rättsregler²⁵

4. Övriga omständigheter.

Det finns mer omständigheter än de som är direkt tillämpliga men som ändå kan vara av betydelse, t.ex. motsägelsefulla uppgifter eller uttalanden.²⁶

5. Läs domskälen

Främst är det högsta instans domskäl som är av intresse men även underinstanserna kan behöva läsas, speciellt om högsta instans har fastställt dem.

Domskälen är argumentationen och förklaringen till domslutet. Domskälen innehåller även prejudikaten (de generella reglerna för framtida fall)²⁷

6. Domslutet

²² a.a s 104

²³ ibidem

²⁴ a.a s 105

²⁵ ibidem

²⁶ ibidem

²⁷ ibidem

I domslutet skrivs kortfattat vad domstolen kommer fram till, vilket är vad som är mest intressant för sakägarna. Det är dock inte lika intressant för forskare och rättvetenskapsvetare.²⁸

2.5 Urval

2.5.1 Val av akter

Arbetets mål var att kartlägga vilken av två paragrafer som används mest i samband med anläggningsförrättningar i Sverige. Då förrättningsars skäl, bakgrund, genomgång och resultat samlas i akter hos lantmäteriet var deras databas den primära och enda källa för undersökningens förrättningsdatainsamling.

Akterna i fråga var de som behandlade någon av paragraferna i samband med en anläggningsåtgärd, det vill säga bildandet, ändrandet eller upplösandet av en samfällighet. Anledningen till denna inskränkning är att 43 § behandlas administrativt annorlunda beroende på om den är en fristående åtgärd eller inte. Om åtgärden endast består av en överenskommelse enligt 43 § skickas överenskommelsen sedan 2015 direkt till samfällighetsföreningsregistret i Norrtälje, utan att behandlas av en förrättningslantmätare²⁹. Därtill går inte 42 a §, till skillnad från 43 §, att utföras fristående³⁰, därför valdes förrättning med AL 43 § tillsammans med en annan åtgärd för att få akterna mer jämförbara. Det var även en fråga om att hålla akternas antal på en genomförbar nivå, det slutgiltiga antalet blev 221 djupgranskade och totalt 10 675 akter från elva län.

Metoden för djupgranskningen var en kvantitativ kartläggning av de förrättningar som skett mellan 2013-2014. Skälen till dessa årtal var dels det faktum att ett stort antal förrättningar som tillämpar AL 43/42 a §§ sker i Sverige varje år: det behövs med andra ord inte något större årsspann för att få mer än tillräckligt med akter att undersöka. Paragraf 43 ändrades även 2015³¹, medan paragraf 42 a inte har ändrats sedan dess inträdande i AL³². För att undvika att lagen ändrades halvvägs genom undersökningens datainsamling valdes därför 2013-2014 framför 2014-2015.

Utöver de akter mellan 2013-2014 gjordes även en mindre djupgående undersökning på akter mellan 1998-2014 i olika årsspann. Dessa användes för att se om användandet har ändrat sig över tid i olika tidsintervaller. Ingen kontroll på ersättning eller vilken typ av GA med mera har gjorts på dessa då det är utanför arbetets avgränsningar. 1998 valdes som tidigast år då det var detta år som AL 42 a § vann laga kraft.

²⁸ Zetterström 2004 s. 106

²⁹ Se Bilaga A: *Centralisering av vissa ärendetyper till SFR i Norrtälje*.

³⁰ Anläggningslag (SFS 1973:1149), 42 a § 1 st.

³¹ Lag (SFS 2015:373) om ändring i anläggningslagen (SFS1973:1149), 43 §.

³² Svensk Författningssamling, Proposition 1996/97:92, 42 a §.

2.5.2 Val av undersökningsområde

Ett annat mål med undersökningen var att se huruvida det finns en regional skillnad i vilken paragraf som används. För att pröva detta delades Sverige in i fyra sektioner. Norr, söder, öster och väster. Därefter valdes ett antal län att representera var sektion, fem län i söder, fyra i norr och en vardera för öster och väster.

Anledningen till varför undersökningens olika sektioner har olika antal län beror på länens populationstäthet³³ och att det eftersträvades ett visst antal (minst 50) akter per sektion för djupgranskningen. Målet med minst 50 akter per sektion (och därmed cirka 200 totalt) ansågs som ett rimligt antal akter som kan djupgranskas inom avgränsningarna för arbetet.

Län i norr är förhållandevis mycket stora, men glest befolkade. Mindre befolkade områden ger upphov till ett färre antal förrättningar jämfört med ett område med större befolkning i ett tätbefolkat område. Öster- och västersektionen tilldelades därmed endast ett län var då de består av län med storstäder och därmed de mest tätbefolkade områdena i landet. Även södersektionen har relativt tätbefolkade län, men länens ringa storlek ledde ändå till att fler län krävdes för att komma upp till ett godtagbart antal akter.

Trots norrsektionens storlek kunde det likväl inte samlas in det önskade antalet akter, 19 stycken i stället för 50. Länen valdes baserat på geografisk position och befolkningstäthet. Att inkludera fler län i norrsektionen skulle göra denna så stor att den inte längre skulle representera en norrsektion inom arbetet. Trots detta beslutades det att inte utöka årsspannet för att hålla de resterande sektionernas aktantal på en genomförbar nivå.

2.5.3 Val av dokumentdatabaser/sökplatser

Lantmäteriets Aktsök är den primära och enda källan tillgänglig för att snabbt och enkelt hitta och sortera alla Sveriges förrättningsakter.

När arbetet påbörjades och bestod av ett sök efter förarbeten, propositioner och dylika bakgrundsuppgifter fanns det flera databaser. Sveriges författningssamling och regeringskansliets rättsdatabaser har visserligen alla relevanta rättsliga dokument allmänt tillgängliga på sina respektive hemsidor. Det kan dock vara svårt att hitta alla dokument såvida inte sökaren redan vet vad dokumenten heter. I slutändan valdes en blandning av Zeteo, Karnov och Lagen.nu. Dessa hemsidor innehåller relevanta länkar för varje paragraf, inklusive förarbeten, tidigare ordalydelser och relevanta rättsfall.

För att hitta eventuella tidigare examensarbeten på området utfördes en digital sökning via högskolans biblioteks söktjänst Primo, samt en på uppsatser.se, uppsatser.nu och Libris.kb.se. Det ansågs att en sökning på så många platser som möjligt skulle maximera chanser till att hitta något relevant. Samtidigt bedömdes det att dessa sökplatser var tillräckliga, och om inga kunde finnas på dessa hemsidor var det inte troligt att de fanns på annan plats.

³³ Se Bilaga B

Relevant bakgrundslitteratur som handböcker och dylikt söktes i det lokala biblioteket samt dess söktjänst Primo. Lantmäteriet har även en självutgiven handbok³⁴ om AL som kan laddas ner fritt. Förslag på litteratur fanns även inuti Lantmäteriets handbok samt Karnov via kommentarer och referenser.

³⁴ Lantmäteriet 2016

2.6 Tillvägagångssätt

2.6.1 Bakgrundsinsläsning

Arbetet inleddes med att söka efter och läsa in på bakgrundslitteratur till undersökningens problemställningar:

- Anläggningslagens förarbete/proposition
- Praxisbestämmande rättsfall för AL 42 a § och 43 §
- Ändringar i anläggningslagen för att se eventuella revideringar i paragrafernas ordalydelser
- Böcker, inklusive Lantmäteriets handbok om anläggningslagen, samt annan litteratur relevant för hur inträde ur GA:r bör gå tillväga

Böcker, bortsett från Lantmäteriets handbok, kunde inte finnas. Det fanns mycket litteratur om hur en GA skapas och förvaltas i det lokala biblioteket. Däremot visade det sig problematiskt att hitta litteratur om hur en fastighet träder in i en GA.

Då mycket av den resterande bakgrundslitteraturen bestod av offentliga dokument gick framskaffningen relativt fort. Det bedömdes att några äldre examensarbeten relevanta för frågeställningarna inte kunde hittas, trots ett antal sök genom flera databaser. Propositioner/förarbeten och ändringar i lagen var enkla att finna genom riksdagens egna register samt privata juridiksidor. Totalt hittades en proposition³⁵ och en promemoria (PM) till AL, samt tre ändringar i 43 § ordalydelse. Även ändringen där 42 a infördes kunde införskaffas.³⁶

Rättsfall hittades genom referenser i Lantmäteriets handbok³⁷, samt databaser som Zeteo och Karnov.

- Nacka TR MÖD F 386-13 (AL 42 a §)
- Svea HR MÖD F 7412-15 (AL 42 a §)
- Svea HR MÖD F 9006-13 (AL 43 §)
- Svea HR MÖD F 4532-14 (AL 43 §)

Med förberedelser och sök efter läsmaterial utförd påbörjades undersökningen egentliga arbete med en närmare granskning av paragraferna AL 42 a § och AL 43 §, med tillhörande förarbeten, för att få en djupare förståelse av hur paragraferna skall användas.

³⁵ Regeringens proposition 1973:160 Kungi. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m. s. 135 n–136 m, 140 n, 174 m–175 x, 263 m–264 m och 555 y 556 ö

³⁶ Regeringens proposition 1996/97, avsnitt 9.4.

³⁷ Lantmäteriet 2016 s. 245, 7 st.

2.6.2 Aktgranskning

Efter en genomgång av läsmaterialet delades Sverige i fyra sektioner. Norr, söder, öster och väster. Ur dessa sektioner valdes sammanlagt elva län att samla förrättningsakter från. Målet med aktgranskningen var att hitta minst 50 akter vardera från varje sektion, för att sedan jämföra dessa akter närmare och se hur mycket de skiljer sig beroende på sektion.

- I norr valdes Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands och Västernorrlands län.
- I söder valdes Skåne, Blekinge, Kronobergs, Hallands och Kalmar län.
- I väster valdes endast Västra Götalands län
- I öster valdes endast Stockholms län.

Totalt kunde 221 akter hittas i samtliga sektioner. Dessa akter djupgranskades och ur dessa sparades information om:

- vilken paragraf som tillämpas: AL 42 a § eller AL 43 §
- vad för typ av åtgärd som utfördes: inträde, utträde eller ändrat andelstal
- huruvida ersättning utgick
- typ av GA
- GA:ns förvaltningsform

Med aktlistan slutförd ställdes ett antal diagram upp för att se huruvida det fanns en eventuell skillnad mellan paragraferna³⁸. Diagrammen baserades på de ovanbeskrivna informationskategorierna, typ av GA, åtgärd, ersättning, och förvaltningstyp.

Efter den djupare aktgranskningen var avklarad gjordes även en mindre undersökning för att se om paragrafernas användning har ändrats sedan AL 42 a § inkom 1998. I den större granskningen, djupgranskades inga akter. Istället framtogs information från lantmäteriets databas om hur många akter de har lagrade som behandlar respektive paragraf. Det registrerades endast om det var en förrättning med 42 a § eller 43 §, samt vilket län. Även fristående åtgärder exkluderades; å andra sidan gjordes denna ytgranskning bredare än tidigare genom att slopa kravet på anläggningsåtgärd i samband med paragraferna, för att på så sätt få in det totala antalet åtgärder gjorda med dessa paragrafer, per år. Totalt ytgranskades 10 675 akter mellan 1998-2014.

Denna granskning delades in i fyra olika tidsspann för att enklare urskilja en eventuell skillnad över tid. Årsspnnen:

- 1998-2004
- 2005-2009
- 2010-2014
- 2013-2014 (samma som i djupgranskningen, men utan vissa avgränsningar)

Resultaten slogs även samman till en gemensam, 1998-2014-ark. Samtliga ställdes upp i tabeller för enkel överskådning³⁹.

³⁸ Se avsnitt 4: *Resultat*

³⁹ Ibidem

För att undersöka om Lantmäteriets databas verkligen fungerade som sökverktyg utfördes även en sista djupgranskning på slumpmässigt valda akter inom länen som inkluderats i undersökningen. Det enda kriteriet i denna granskning var att akten inte inkluderade överenskommelser (*ökcal*, AL 43 §) eller anslutning (AL 42 a §) i sin åtgärdsbeskrivning. Akten måste även ha färdigställts mellan 1998 och 2014. Akterna granskades därefter för att säkerställa att de verkligen inte innehöll någon av de relevanta åtgärderna. Granskningen fungerade därmed som ett kontrollstickprov för att se om några akter kunde missas eftersom de inte har någon av paragraferna med i åtgärdsbeskrivningen. Totalt granskades 165 akter, 15 akter per län.

2.6.3 Mejlförfrågan

Efter att resultaten från aktgranskningarna var färdiga skickades ett meddelande⁴⁰ med bifogade resultat till kommunala lantmäterier i de län som granskats i studien. I detta meddelande önskades deras synpunkter på resultatet och vad de tror är skälet till regionala skillnader i tillämpningen av paragrafer. Totalt skickades förfrågan till 21 olika kommunala lantmäterier. Av dessa svarade 14 kommuner från sex län. Förfrågan skickades inte till de statliga kontoren då det var svårt att få fram adresser till de individuella länens statliga lantmäterikontor när rapporten skrevs.

2.7 Felkällor

AL 42 a kan endast tillämpas vid inträden, medan AL 43 kan tillämpas för inträde, utträde och ändring av andelstal. I ytgranskningen kontrollerades vilken åtgärd förrättningen behandlade. Vilket betyder att vissa av de 10 675 akter med AL 43 inte går att jämföra med de som har AL 42 a. Detta ger ett visst fel i statistiken, men anses inte vara stort nog för att väsentligt påverka vad resultatet visar. Felet anses inte påverka då endast ett fåtal av de 221 djupgranskade akterna behandlade utträde eller andelstalsändring.

AL 43 § har ändrats efter tidsramen för undersökningen. Denna ändring är endast för att förtydliga vem som är sakägare vid överklagan. Detta har ingen betydelse för resultatet.

⁴⁰ Se Bilaga C

3 Teori

3.1 AL 43 §

3.1.1 Syfte och historia

AL 43 §

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

Fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen, om samfälligheten förvaltas av en sådan.⁴¹

AL 43 § föreslogs i proposition 1973:160 och trädde i kraft den 1 juli 1974. Paragrafen syfte är att ge samfällighetsföreningar friheten att själva välja vilka fastigheter som skall ingå i en GA, samt att ge dem friheten att bestämma deras andelstal utan att behöva ompröva hela förrättningen enligt AL 35 §. AL 43 § motiveras i PM 1971:16⁴² med att det finns ett behov av att GA kan reglera sina andelstal efter ändrade förhållanden utan att en helt ny förrättning måste ske. Detta för att spara på tid och pengar för både Lantmäteriet och samfällighetsföreningarna.

AL 43 § har genomgått tre förändringar sedan den antogs 1974. Primärt består ändringarna av grammatiska justeringar för att göra lagen mer lättläst och lättförståelig för modern svenska. Undantaget är tillägget av stycke två, som inkluderades 2015⁴³ för att förtydliga bedömningen av vem som är sakägare då paragrafen ska tillämpas⁴⁴.

3.1.2 Tillämpning

Enligt proposition 1973:160 skall AL 43 § tillämpas restriktivt, vid minsta tvivel att överenskommelsen strider mot AL skall den inte godkännas av förrättningslantmätaren. Det framgår även att detta skall gälla om tveksamheterna endast grundas i utredningen, t.ex. att en förenings ekonomiska redovisning är ofullständig eller dylikt.⁴⁵

⁴¹ a.a. 43 §

⁴² Ju 1971:16 P.M, 1971.171-193

⁴³ Lag (SFS 2015:373) om ändring i anläggningslagen (SFS 1973:1149), 43 §.

⁴⁴ Notera att denna studie fokuserar på akter gjorda innan 2015 och därmed även denna ändring.

⁴⁵ Lag (SFS 1973:1151) om införande av anläggningslagen s 263

Lantmäteriets handbok om AL ger vägledning⁴⁶ till hur en förrättningslantmätare skall bedöma en överenskommelse: särskilda regler för AL 43 § finns inte⁴⁷, istället sker handläggningen enligt reglerna i förvaltningslagen (FL). Förrättningslantmätaren skall kontrollera att en överenskommelse enligt AL 43 § inte strider mot AL⁴⁸, främst mot de indispositiva reglerna som båtnadsvillkoret i AL 6 § och bestämmelserna om detaljplaner i AL 9-11 §.

En sådan överenskommelse skall även uppfylla kravet i AL 35 § 2 st.⁴⁹, vilket innebär att överenskommelsen inte får orsaka avsevärd olägenhet för enskild part eller för allmänheten; inte heller får LM låta anläggningens servitutsbelastning öka, om inte belastad fastighetsägare godkänner det⁵⁰. Vidare får inte ett in- eller utträde orsaka att GA:n inte längre har stadigvarande betydelse för delägarna⁵¹. Innehåller överenskommelsen även ändringar av andelstalen måste de fastighetsägare som får en ökad bidragsbelastning godta de ändrade andelstalen⁵², samt att överenskommelsen inte strider mot de ramar som utpekats i AL 15 §⁵³.

En överenskommelse mellan sakägare enligt AL 43 § leder till att vissa paragrafer inom AL blir dispositiva, i enlighet med AL 16 §, förutsatt att det är uttryckligen medgivet av berörda parter.

Vidare måste överenskommelsen vara utan väsentlig betydelse för rättsägare enligt AL 16 § 2 st. LM måste därmed pröva panträttsskyddet vid ändrat andelstal⁵⁴. LM skall även kontrollera att ersättning inte avviker avsevärt från vad som kan bedömas vara skäligt. En sådan avvikelse, kan dock vara relativt stor innan det anses vara avsevärt.⁵⁵

“En överenskommelse enligt 43 § ska dokumenteras skriftligen. Överenskommelsen ska i förekommande fall innehålla uppgifter om:

- a) parterna och de fastigheter respektive den anläggningssamfällighet de företräder,
- b) förändringar ifråga om kretsen av delaktiga fastigheter,
- c) förändringar ifråga om andelstal i samfälligheten,
- d) ekonomisk reglering enligt 37–39 §§.”⁵⁶

Om överenskommelsen inte strider mot AL skall LM godkänna den i ett skriftligt beslut. För detta krävs underskrifter från berörda fastigheter samt samfällighetsföreningen, eller, i fall

⁴⁶ Lantmäteriet, 2016, s. 243.

⁴⁷ a.a. s. 244, 2 st.

⁴⁸ a.a. s. 244, 3 st.

⁴⁹ a.a. s. 244, 4 st.

⁵⁰ Ibidem

⁵¹ a.a. s. 244, 5 st.

⁵² a.a. s. 245, 1 st.

⁵³ Ibidem

⁵⁴ Lantmäteriet 2016, s. 245 3 st.

⁵⁵ Se avsnitt 5.1.3: Rättsfall

⁵⁶ a.a. s. 246

med delägarförvaltning, att samtliga delägare biträder överenskommelsen⁵⁷. Detta beslut om godkännande eller avslag behöver inte tas upp i förrättnings protokoll.⁵⁸

I lantmäteriets beslut 2015/09: *Centralisering av vissa ärendetyper till SFR i*

*Norrtälje*⁵⁹ skall ärenden med vad lantmäteriet kallar för "sällanuppgifter" hanteras av Samfällighetsföreningsregistret⁶⁰. Dessa sällanuppgifter är ändring av andelstal (ädal) enligt AL 24 a § och överenskommelse om ändring (ökal) enligt AL 43 §.

Detta innebär att ärenden består av ökal som ensam, fristående åtgärd inte hanteras på samma sätt som andra förrättningsåtgärder.

Beslutet togs för att effektivisera arbetet med dessa åtgärder och göra det billigare för sökande, och inte avskräcka föreningar med höga avgifter⁶¹. Det leder dock till att fristående sällanuppgifter inte behandlas av förrättningslantmätare utan istället av handläggare på SFR.

3.1.3 Rättsfall

Svea Hovrätt F 9006-13 Mark- och miljööverdomstolen

Omprövning av Vallby-Kolsta GA: 1 i Eskilstuna kommun

I fallet beslöt Mark- och miljödomstolen i Nacka att fastigheten Hensta 5:1 skulle träda ur gemenhetsanläggningen Vallby-Kolsta ga:1 (vägsamfällighet). Beslutet grundades på klagande part Hensta 5:1 önskan att antingen sänka fastighetens andelstal, eller att fastigheten träder ur Vallby-Kolsta.

Mark- och miljödomstolen motiverade utträdet med att det inte var av väsentlig betydelse att Hensta 5:1 hade tillgång till vägen i Vallby-Kosta då fastigheten är en ö utan el eller värme.

Detta beslut ändrades sedan efter överklagan till Mark och miljööverdomstolen i Stockholm. Efter domen i Nacka hade parterna kommit överens om att Hensta 5:1 skall ingå i Vallby-Kosta, men med hälften av de tidigare andelstalen. Mark och miljööverdomstolen avskrev målet och slog fast lantmäteriets beslut om att Hensta 5:1 skall ingå i Vallby-Kosta med hälften av de andelstal den tidigare haft.

Resultatet av domen för paragrafens framtida tillämpning är att en godkänd ökal står över väsentlighetsvillkoret i AL 5 §, även om domstol har tidigare dömt om annat. GA:n kan därför vara förhållandevis onödig för den aktuella fastigheten utan att den kan dra sig ur ägandet.

⁵⁷ a.a s. 247

⁵⁸ Lantmäteriet 2016, s. 246 3 st, i enlighet med ALK* 3 § 2 st. *se nomenklatur

⁵⁹ Se Bilaga A

⁶⁰ a.a. avsnitt: "Bakgrund", s. 1.

⁶¹ a.a. avsnitt: "motivet för beslutet", s. 3.

Svea Hovrätt F 4532-14 Mark- och miljööverdomstolen

Omprövning av Kebab ga:2 (Kebals vägförening) i Strömstads kommun

I ärendet överklagade inträdande fastighetsägare i fallet, kallade Palmeblads m.fl., ersättningsbeslutet taget av Lantmäteriet baserat på överenskommelse mellan Palmeblads m.fl. och Kebals vägförening. Den ursprungliga ersättningen skulle vara på 40 000 kr per fastighet. Palmeblads m.fl. yrkade istället på att ersättningen skulle vara på cirka 5000 kr, i enlighet med Lantmäteriets bedömning.

Palmeblads ansåg att vägföreningen har varit vilseledande och att ersättningen inte var skälig enligt AL 37-39 §§. Kebals motsatte sig detta och hänvisade till sin värdering av vägnätet samt att de noga redovisat för Palmeblads ersättning innan överenskommelsen skrevs.

Domen slog fast att ersättning bestämd i enlighet med AL 39 § inte är dispositiv, men bedömningen inte skall göras på en matematisk modell med exakta siffror. En övergripande bedömning skall göras med hänsyn till anläggningens kostnader vid dess uppförande, samt anläggningens ålder och framtida användbarhet.

Det betyder att avvikelser från vad Lantmäteriet bedömning inte är en automatisk strid mot ALs regler. Endast om ersättningen ”avsevärt” avviker från Lantmäteriets bedömning skall överenskommelsen anses strida mot AL.

Mark och miljödomstolen fastställer att överenskommelsen inte strider mot AL och att parterna är bundna av överenskommelsen.

3.2 AL 42 a §

3.2.1 Syfte och historia

AL 42 a §

Lantmäterimyndigheten får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensambetsanläggning. Beslutar lantmäterimyndigheten om anslutning, skall myndigheten också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 §. Om gemensambetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid förrättningen.⁶²

AL 42 a § föreslogs i proposition 1996/96:92, samma proposition som upphävde lagen om enskilda vägar (EVL). Syftet är att öka lantmätarnas befogenheter i samband med anläggningsförrättningar, och beskrivs utförligt i propositionens avsnitt 9.4.

Innan AL 42 a § vann laga kraft kunde en fastighet endast anslutas till en befintlig GA genom en ökal eller genom bestämmelserna i AL 42 §:

Delas fastighet som är ansluten till gemensambetsanläggning, får fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan de särskilda delarna genom beslut vid fastighetsbildningsförrättningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när del av fastighet genom fastighetsreglering överföres till annan fastighet.

Fördelningen skall ske enligt de grunder som anges i 15 §. Den gäller endast till dess annat bestämts enligt denna lag och skall ej beaktas vid tillämpningen av 35 §.

Al 42 § kan dock endast tillämpas på nybildade stycknings- och klyvningslotter, eller på lotter överförda genom fastighetsreglering. Dessa lotter måste ha varit del av en stamfastighet som är eller var delägare i en GA. Al 42 § kan därför inte tillämpas när lotten skall inträda i en GA som stamfastigheten inte har andelstal i.

Andra sätt att ansluta fastigheten var att någon sakägare begärde anslutningen, eller vid vissa specifika omständigheter i samband med anläggningsarbete för vattenverksamhet enligt FBL 9:1 § 3 st. samt FBL 9:7 § 2 st. I praktiken var dock det vanligt att inga av dessa alternativ var tillräckliga, då de specifika omständigheterna skedde för sällan och sakägare saknade ofta kunskapen om vad de har möjlighet till att göra.

42 a § fungerar därmed som ett komplement till yrkanden, överenskommelser enligt AL 43 §, 42 § samt AL 35 § regler om omprövning vid ändrade förhållanden. Om inget sägs, och FLM anser det nödvändigt, kan denne besluta att ansluta ny/ombildad fastighet i till en befintlig GA.

Till skillnad från AL 43 § har inte AL 42 a §, sedan den trädde i kraft 1998, ändrat ordalydelse⁶³.

3.2.2 Tillämpning

AL 42 a § skall tillämpas när ett tillägg av ytterligare fastigheter bedöms tillföra en ökad användning av en GA eller när styckningslotten behöver ingå i en GA som stamfastigheten inte har del i. Har stamfastigheten för få eller inga andelstal att ge till styckningslotten kan 42

⁶² Anläggningslag (SFS 1973:1149), 42 a §.

⁶³ Proposition 1996/97:92, 42 a §.

a tillämpas. Den skall tillämpas i fall där ökal inte kan nås, godkännas eller blir en dyrare åtgärd, samtidigt som en ombildning enligt AL 35 § inte anses nödvändig.⁶⁴

⁶⁴ Lantmäteriet, 2016, s 241

3.2.3 Rättsfall

Nacka Tingsrätt F 386-13 Mark och miljödomstolen

Anslutning av avstyckningslotter till gemensambetsanläggningar i enlighet med 42 a § anläggningslagen; nu fråga om grovt rättegångsfel

I dom F 386-13 behandlas en överklagan från Klackens samfällighetsförening som överklagar FLM beslut om att genom AL 42 a § ansluta 5 styckningslotter till Klackens GA:2 (väg) och GA:3 (VA). Dessa fem skulle anslutas enligt 42 a § utan ersättning. Ytterligare två styckningslotter skulle anslutas genom att överta stamfastighetens andelar. De två prövades ej då de går under AL 42 §, inte AL 42 a §.

Ärendet överklagades av Klackens samfällighetsförening då FLM underlät att behandla dem som sakägare i frågan och deras yrkan på att de fem fastigheterna inte skulle anslutas utan ersättning inte hördes. Samfällighetsföreningen önskade således i sin överklagan att ärendet skulle avskrivas och skickas tillbaka till lantmäteriet för omgjord handläggning.

Mark och miljödomstolen fann att FLM missat att behandla Klackens samfällighetsförening som en sakägare, vilket betraktas som ett grovt rättegångsfel. Mark och miljödomstolen dömde således att samtliga beslut i ärendet skulle upphävas och återvisade ärendet till lantmäteriet för ny handläggning.

Svea Hovrätt F 7412-15 Mark- och miljööverdomstolen

Fastighetsreglering och avstyckning berörande Ekerö Asknäs l:60 och l:68 ; nu fråga om avvissning

I dom F 7412-15 behandlas överklagan från Närlunda Vägförening. I Mark- och miljödomstolen överklagade Närlunda vägförening Lantmäteriets beslut enligt AL 42 a § att ansluta två styckningslotter till föreningens väg. De var missnöjda med den ersättning som skulle betalas och yrkar på en högre ersättning. Mark och miljödomstolen bedömde att föreningen inte var sakägare i frågan då ersättning inte skulle betalas till föreningen utan till varje delägare var för sig.

Föreningen överklagade detta till Mark och miljööverdomstolen, som angav i sin dom att föreningen faktiskt var sakägare enligt AL 42 a §. Mark och miljööverdomstolen biföll föreningens överklagan och undanröjde Mark och miljödomstolens beslut, ärendet skickades tillbaka till mark och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Båda fallen har lätt till en förtydligande av vem som är sakägare i överklaganden av beslut med AL 42 a §. I förrättningen samt i ett eventuellt överklagande är det samfällighetsföreningen som är sakägare, inte medlemmarna i föreningen.

3.3 Omprövning (AL 35 §)

Al 35 § tillämpas i de fall då AL 42, 42 a eller 43 §§ inte kan tillämpas för att låta en fastighet inträda i en GA, eller behov av omprövning finns av andra skäl.

35 § En fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning får prövas vid en ny förrättning om

- 1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan,*
- 2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller*

3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

Vid den nya förrättningen får det inte beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i en gemensambetsanläggning eller en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare slag och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för.

AL 35 § bestämmer de kriterier för att en förrättning skall kunna omprövas. För att en omprövning skall äga rum måste ett av de tre ovanstående rekvisiten uppfyllas.

4 Resultat & analys

I följande kapitel redovisas resultatet av de 221 akter som har granskats närmare med de frågeställningar som nämnts i metodavsnittet, dels de 165 akter som ingick i kontrollstickprovet och dels de 10 675 akterna i ytgranskningen. Kapitlet redogör även för de ursprungliga syftena med 42 a § och 43 §, samt deras styrkor och svagheter, samt hur paragraferna skall tillämpas.

4.1 43 §

4.1.1 Ursprungligt syfte

Lagens ursprungliga syfte var att ge delägare i GA:r friheten att själva bestämma in- och utträde eller ändrat andelstal för deras GA, utan att behöva starta en ny förrättning. En överenskommelse enligt denna paragraf skall granskas och godkännas av Lantmäteriet och, om den godkänns, skall ha samma verkan som ett beslut från lantmäteriet vid en ny förrättning.

4.1.2 Styrkor

Paragrafens största styrka är att den kan användas som en egen åtgärd. Den kan appliceras som en fristående åtgärd utan att någon annan typ av förrättning behöver ske för att paragrafen ska få användas. Samtidigt kan den även användas ihop med andra åtgärder. Fastighetsägarna har även frihet att avtala om de dispositiva paragraferna beskrivna i AL 16 §. Det är inte automatiskt nödvändigt att ha ett sammanträde vid beslut med AL 43 §, vilket kan göra det billigare och snabbare för sakägarna.

När ersättning skall utbetalas skall denna bestämmas enligt reglerna i AL 39 §. AL 39 § är inte dispositiv och kan inte avtalas bort. En bedömning om vad som är skäligt skall inte göras enligt en fast modell, utan skall bedömas baserat på anläggningens byggnadskostnad, samt dess ålder och skick. Avvikelser från lantmätarens bedömning är inte per automatik stridande mot AL. Först om det är en avsevärd avvikelse kan det anses strida om AL.⁶⁵ Detta innebär att en ökal har relativt lösa regler vad gäller hur stor ersättningen kan vara. Ingen specifik definition av ”avsevärd avvikelse” finns.

4.1.3 Svagheter

Det som länge varit ett problem vid tillämpandet av AL 43 § som fristående åtgärd är att det har varit avskräckande dyrt för samfällighetsföreningarna att använda sig av ökal. Den höga kostnaden har lett till att många samfälligheter inte ändrar sina andelstal.

Lantmäteriet har 2015 beslutat att dessa ärenden skall skickas direkt till samfällighetsregistret i Norrtälje. Tanken med detta är att processen ska bli snabbare och billigare för att uppmuntra fler samfälligheter att korrekt redovisa ändringar av deras andelstal. Det är dock för tidigt för att avgöra om det blivit en skillnad i antalet inskickade överenskommelser.

⁶⁵ Mark- och miljööverdomstolen F 4532-14

4.2 42 a §

4.2.1 Ursprungligt syfte

AL 42 a § syfte är att vara en komplementparagraf, som kan användas i de fall där varken AL 42 § eller 43 § kan tillämpas. Till exempel: en avstyckning sker, där styckningslotten har behov av att inträda i en GA. Stamfastigheten är inte delägare i GA:n, vilket gör att AL 42 § inte är tillämpbar. Dessutom kan en överenskommelse inte nås eller godkännas, vilket gör AL 43 § otillämpbar. Innan AL 42 a § vann laga kraft var det enda återstående alternativet efter AL 43 § att göra en omprövning av hela GA:n i enlighet med AL 35 §. AL 42 a § skall således fungera som komplement till AL 35 § som är avsedd för att förhindra en kostsam omprövning. Om mer än en av paragraferna är tillämpliga skall den som är mest kostnadseffektiv användas.⁶⁶

4.2.2 Styrkor

Paragrafens största styrka är att *“Lantmäterimyndigheten får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensambetsanläggning.”* Detta betyder att FLM inte är skyldig att använda paragrafen, den är ett alternativ. FLM har möjlighet att välja vilken paragraf som skall användas förutsatt att den är tillämpbar i förrättningen. Paragrafen ger även FLM möjlighet att omstrukturera en GA:s andelstalssystem om detta skulle vara onödigt komplext, eller på annat sätt olämpligt för samfällighetsföreningen, utan att behöva ompröva hela GA:n.

4.2.3 Svagheter

Ett beslut enligt AL 42 a § kan endast besluta om inträde inte om utträde och ändrade andelstal. Enligt paragrafens tredje stycke skall GA:n, om den förvaltas av en förening, ha föreningen som företrädare för medlemmarna i förrättningen. Nuvarande praxis efter rättsfall⁶⁷ har lett till att föreningen även skall företräda delägarna vid överklagan. Detta betyder att delägarna var för sig inte är sakägare i förrättningen, vilket gör att det finns risk att en enskild ägare kan drabbas av ”felaktigheter” i förrättningen, utan att ha egen rätt att överklaga. Vid ett beslut enligt 42 a § krävs alltid ett sammanträde.

4.3 Hur AL 42 a och 43 skall tillämpas

Enligt PM:et och förarbetena för AL 42 a § och 43 § så skall AL 43 § användas i de fall där stamfastigheten inte har tillräckliga andelstal att ge till styckningslotten, men en omprövning enligt AL 35 § inte behövs. Förutsättningen för att överenskommelsen skall godkännas är att den inte strider mot AL. Detta godkännande skall utges restriktivt: vid minsta tvivel om dess enlighet med AL skall godkännande inte ges. Denna restriktivitet är inte begränsad till överenskommelsen utan gäller även ärendets utredning: om det exempelvis finns bristande ekonomisk redovisning för föreningen skall inte överenskommelsen godkännas. En ökal skall skrivas under av berörda fastighetsägare, det vill säga de fastighetsägare som skall in- eller utträda eller ändra andelstal, samt styrelsen för samfällighetsföreningen. Dessa parter är

⁶⁶ Lantmäteriet, 2016. s 241

⁶⁷ Mark och miljödomstolen F 386-13

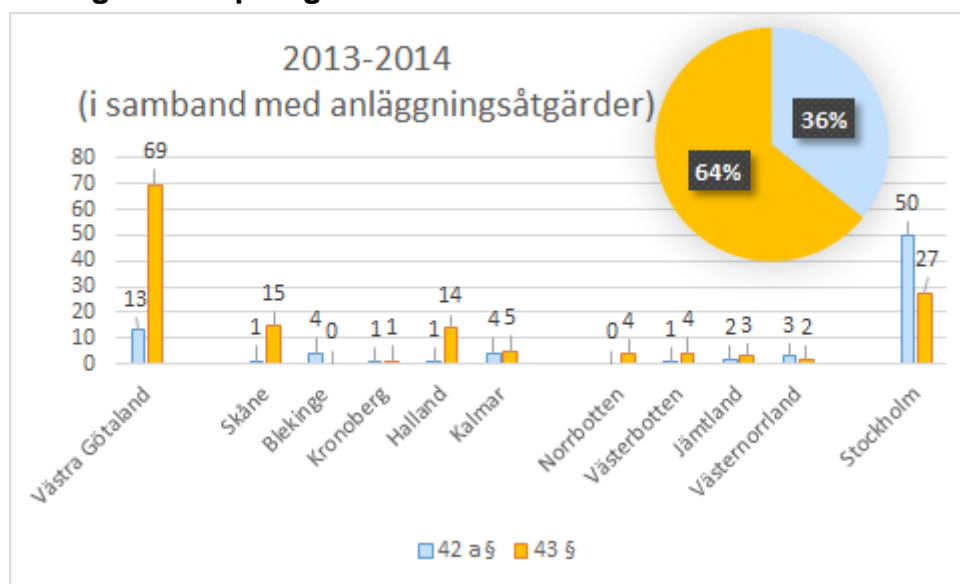
även sakägare vid eventuella överklaganden, med samfällighetsföreningen som ställföreträdare för övriga medlemmar i föreningen som inte direkt påverkas. Om GA:n i fråga istället styrs av delägarförvaltning skall samtliga delägare skriva under överenskommelsen. Om överenskommelse inte kan nås eller godkännas, eller om 42 a § skulle vara en billigare åtgärd, skall AL 42 a § användas istället.

4.4 Resultat av kontrollstickprov: hur tillitsbar är lantmäteriets aktsök

Av 165 akter utan AL 42 a - 43 § i sina åtgärdsbeskrivningar innehöll inga av de undersökta akterna en "gömd" ökal, ädal eller anslutning. Med tanke på det stora antalet akter som skapas varje år (hundratals eller tusentals per län) är det omöjligt att säga med säkerhet att ingen av dessa har felaktiga åtgärdsbeskrivningar. Stickprovsresultatet tillsammans med det faktum att åtgärdsbeskrivningarna kopieras från akten och lagras i databasen ger dock tecken på att det är ovanligt med misstag av denna sort.

4.5 Skiljer valet av paragraf beroende på var man är i Sverige? Används en paragraf oftare än en annan? - Djupgranskning

4.5.1 Paragraftillämpning



Tabell 4.5-1 Antal funna akter i samband med anläggningsåtgärder, 2013-2014

I tabell 4.4-1 ses resultatet från 221 granskade akter som behandlar AL 42 a/43 § i samband med anläggningsåtgärder. Det som kan urskiljas är att AL 42 a § är i klar minoritet jämfört med AL 43 § i nästan samtliga län. I helhet behandlade 64 % av akterna AL 43 §, medan 36 % tillämpar AL 42 a §.

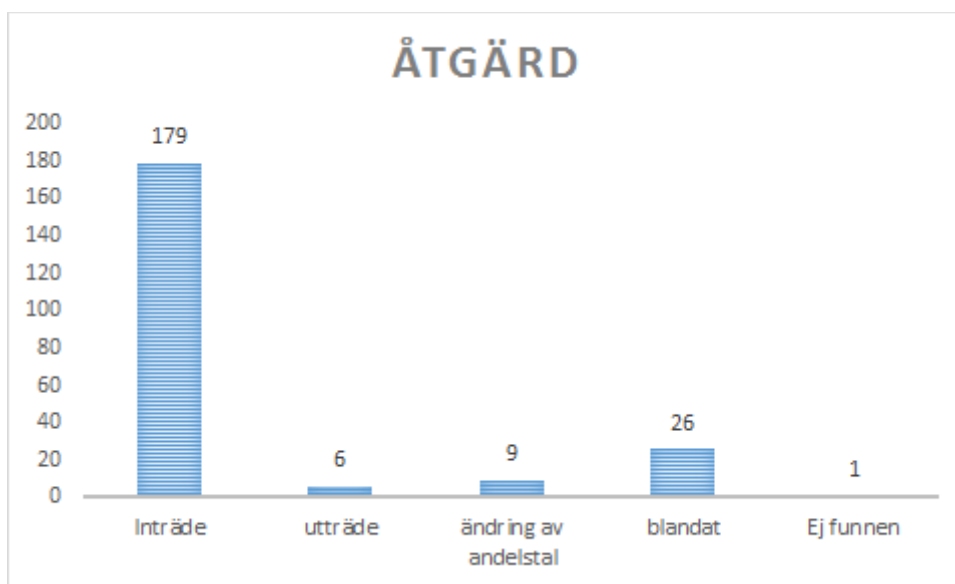
Vi har kommit fram till följande analys.

- Norrsektionen har få akter men visar ett svagt företräde för AL 43 §.
- Syd tillämpar oftast AL 43 §, särskilt i de större länen Skåne och Halland. Undantaget är Blekinge som det enda länet i undersökningen som helt saknar AL 43 §.
- Västsektionen består endast av Västra Götalands län och är bland de få länen som har tillräckligt med akter för att visa ett klart mönster, här används AL 43 § mer än fem gånger så ofta som AL 42 a §.
- Öst innefattar endast Stockholms län och visar det rakt motsatta gentemot Väst. Väst och Öst innehåller nästan samma antal akter, men Stockholms län använder AL 42 a § nästan dubbelt så ofta de tillämpar AL 43 §.

Något nämnvärt är att FLM i de länen som innehåller större städer tillämpar paragraferna i olika grad. I Skåne och Västra Götaland, som innehåller Malmö respektive Göteborg, tillämpas för det mesta 43 §. Stockholms län, å andra sidan, innehåller huvudstaden och är det mest tätbefolkade länet i Sverige⁶⁸; det är också det enda stora länet där 42 a § används i större utsträckning än 43 §.

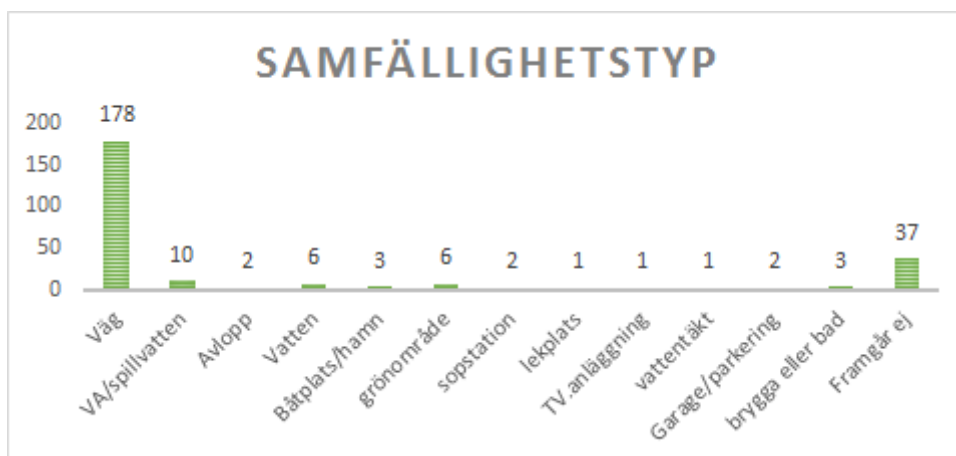
4.5.1.1 Typ av åtgärd, samfällighet och förvaltning

Oavsett region eller tillämpad paragraf var resten av den insamlade informationen från akterna mycket likartad. Den överväldigande majoriteten av alla akter behandlade en eller flera fastigheter som skulle träda in i en vägsamfällighet styrd av en samfällighetsförening.

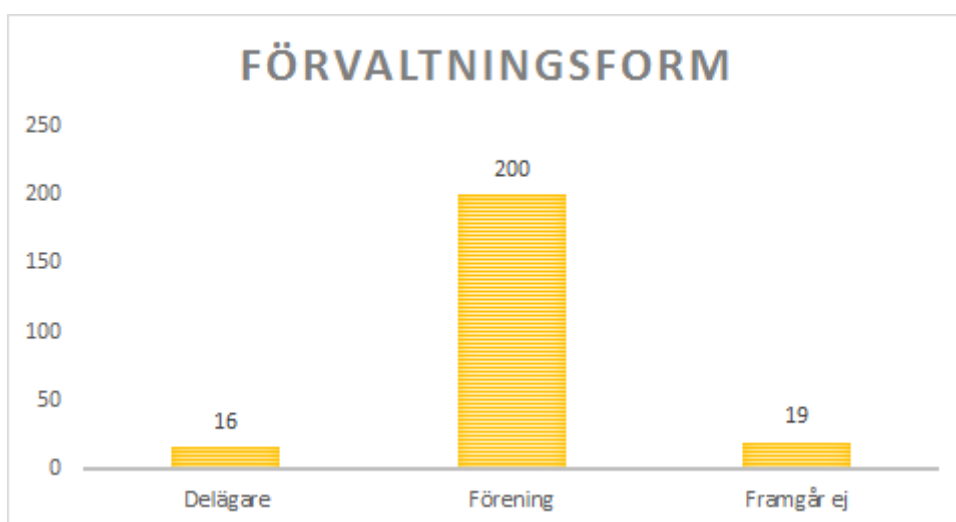


Tabell 4.5-2 Åtgärdstyper och antal

⁶⁸ Se Bilaga B



Tabell 4.5-3 Samfällighetstyper och antal

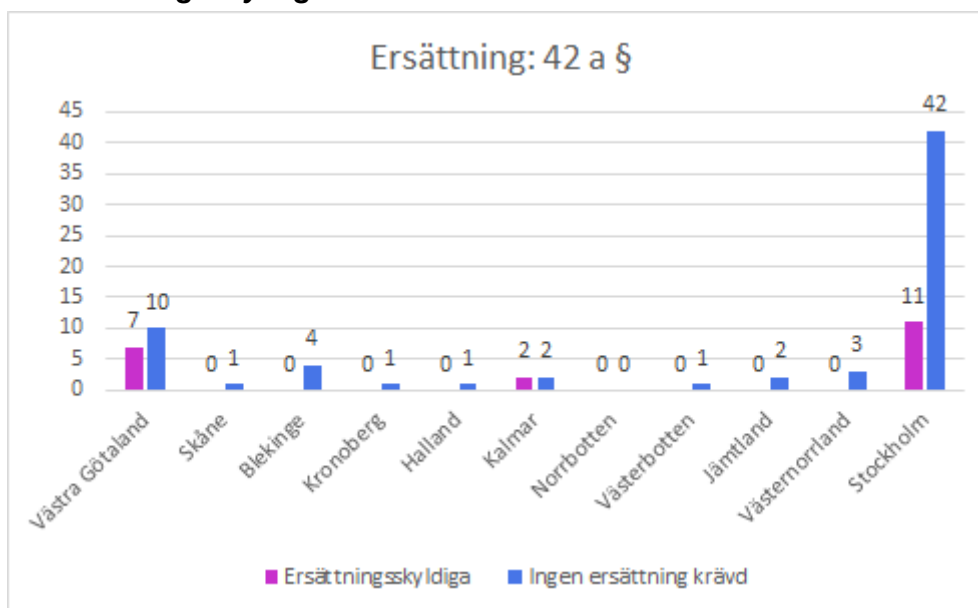


Tabell 4.5-4 Förvaltningsform och antal

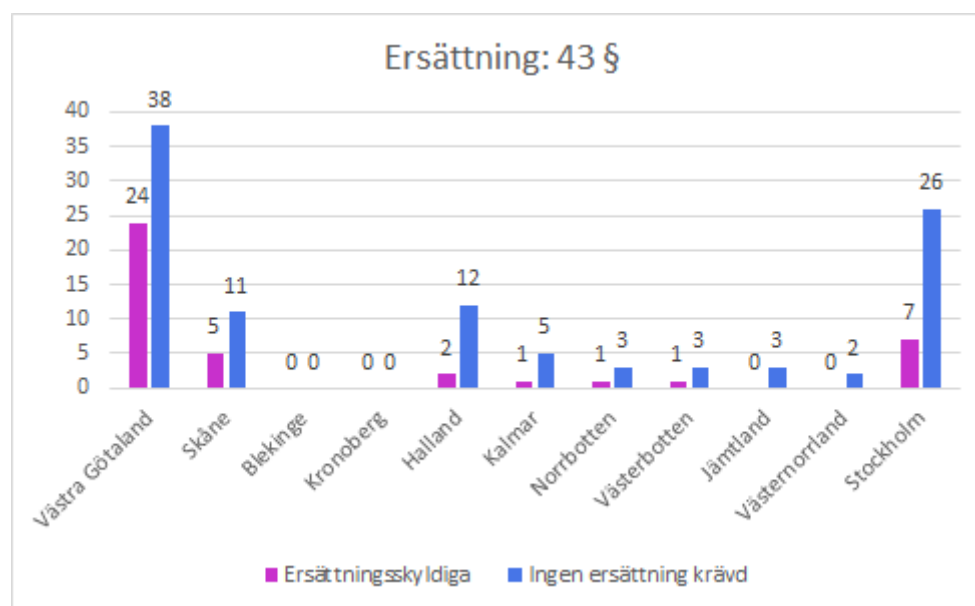
Observera att en akt kan behandla flera GA och åtgärder samtidigt. Av den anledningen kommer inte summan i tabellerna för samfällighetstyp och förvaltningsform vara lika med 221.

Något som framgick var att föreningens förvaltningsform, samfällighetstyp eller åtgärd, kan ibland vara otydligt och svårt att hitta. Förvaltningsformen kan vara "gömd" i dokumentet och inte tydligt utskrivet i protokollet eller helt enkelt inte står med i akten. Även namnet på föreningen stod ibland inte med i dokumentet. Enligt SFL 29 § skall ordet "samfällighetsförening" vara del av en samfällighetsförenings namn. En motsvarande paragraf existerade dock inte innan SFL, vilket vann laga kraft 1973. Detta innebär att många äldre samfälligheter kan ha otydliga namn. Att samfällighetens namn, åtgärd, förvaltningsform eller typ ibland inte nämns är dock en annan sak än vaga benämningar.

4.5.1.2 Ersättningskyldighet



Tabell 4.5-5 Ersättningskyldighet - 42 a §

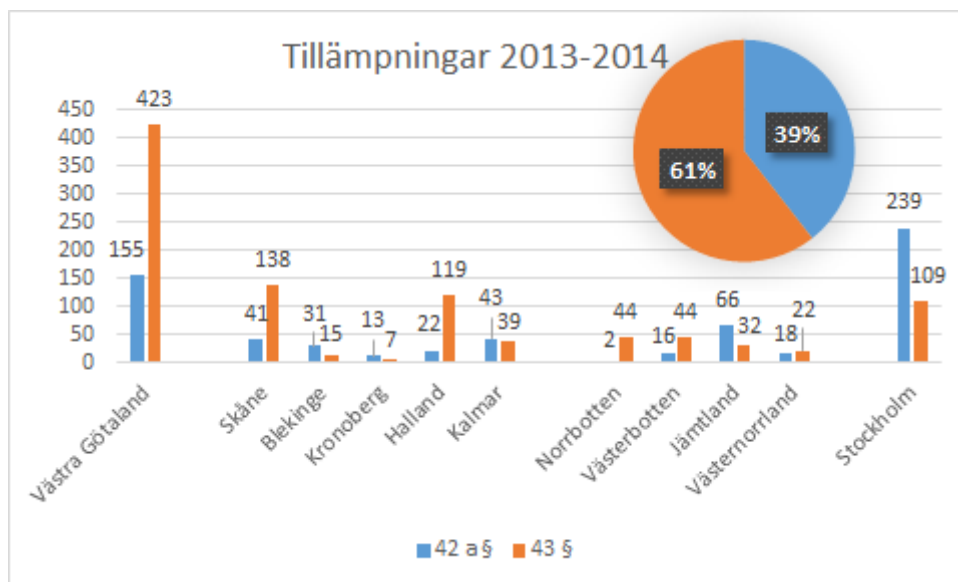


Tabell 4.5-6 Ersättningskyldighet - 43 §

Oavsett om akten behandlar AL 43 § eller AL 42 a § har en majoritet av fallen ingen utgående ersättning för ändringen i GA:n. I de akter som tillämpar AL 43 § kommer fastighetsägarna själva överens om ersättning, vilket antyder att ersättning för inträde (den i särklass vanligaste åtgärden, se avsnitt 4.5.1.1) är på något vis ovanligt. Ersättning är även ovanligt när AL 42 a § tillämpas, men här är reglerna för ersättning annorlunda. FLM skall själv besluta om ersättning enligt AL 37 §, och skall ersättningen bestäms enligt reglerna i AL 39 §. Dock förekom det flera akter där FLM kontaktade styrelsen för GA:n och frågade dem om ersättning skulle krävas. Detta leder till att ersättningen för ett beslut enligt AL 42 a § baseras i många fall på föreningens beslut om ersättning, inte olik sättet som tillämpas i AL 43 §.

4.6 Skiljer valet av paragraf beroende på var man är i Sverige? Används en paragraf oftare än en annan? - Ytgranskning

För att säkerställa att tidsperioden 2013-2014 och avgränsningen med anläggningsåtgärder inte medförde ett snedvridet resultat gjordes även en ytligare granskning av övriga årtal, samt samma tidsperiod utan anläggningsavgränsningen. Fristående åtgärder exkluderade.



Tabell 4.6-1 Antal funna akter, 2013-2014

I tabell 4.6-1 presenteras det totala antalet funna akter som behandlar de relevanta åtgärderna 2013-2014. I jämförelse med djupgranskningsresultatet har de län som redan tidigare visat en tydlig trend blivit ännu klarare om vilken paragraf som föredras i länet. De länen med för få akter för att ge en slutgiltig bedömning blev i sin tur mycket tydligare.

Som tabellen 4.6-1 visar finns det skillnader i vilken paragraf som tillämpas beroende på det län akten har tagits från, samtidigt som tillämpningen av AL 43 § är i klar majoritet. 61 % av alla akter tillämpar den, jämfört med AL 42 a § med 39 %. I undersökningen av länen är det tydligt att det finns få exempel där paragraferna är i ungefärlig jämvikt. Undantagen är Kalmar och Västernorrland.

De länen där AL 42 a § tillämpas i majoritet är Blekinge, Kronoberg, Jämtland och Stockholm. Dessa län har nära dubbla antalet AL 42 a § eller mer än AL 43 §. Stockholms län urskiljer sig från de övriga i och med att länet innefattar huvudstaden. Den största och folktätaste staden i landet⁶⁹. Samtidigt tillämpar Stockholms län paragraferna på rakt motsatt sätt jämför med de länen med den andra och tredje största staden, Västra Götaland med Göteborg och Skåne med Malmö.

De länen där 43 § oftast tillämpas är Västra Götaland, Skåne, Halland, Norrbotten och Västerbotten. Här syns att till skillnad från de län som oftast tillämpar AL 42 a §, där AL 42 a § vanligen låg strax under eller strax över dubbelt så många tillämpningar som AL 43 §, har

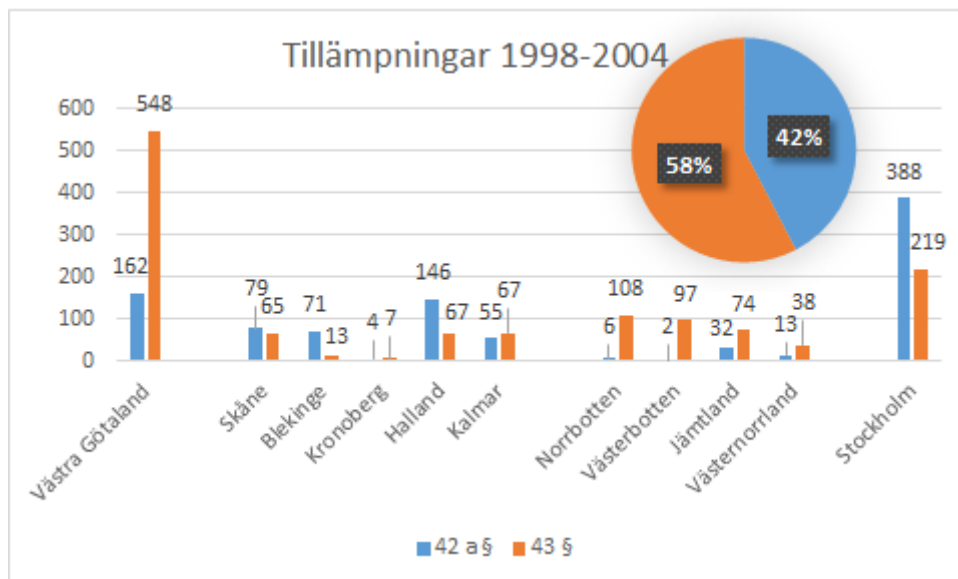
⁶⁹ Se Bilaga B

de län med AL 43 § i majoritet minst 2,7 gånger fler tillämpningar av AL 43 § än AL 42 a §. I fall som Halland och Norrbotten är skillnaden flera gånger större.

I jämförelse med det tidigare diagrammet är Jämtland, Västernorrland och Kalmar de enda län där det skett en ändring, från att ha varit otydliga (för få akter) men visat ett svagt företräde för 43 §, har kontoren i länen bytt till att ha den motsatta paragrafen i majoritet.

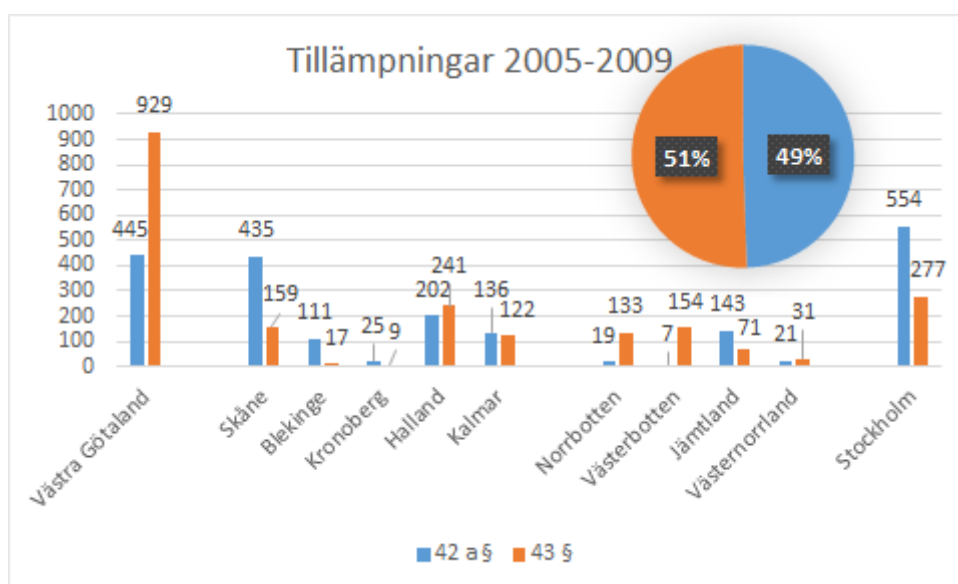
4.6.1 Tillämpningshistoria

Följande tabeller visar tillämpningen mellan olika årspann från 1998, det år då AL 42 a § laga kraft, till 2014.



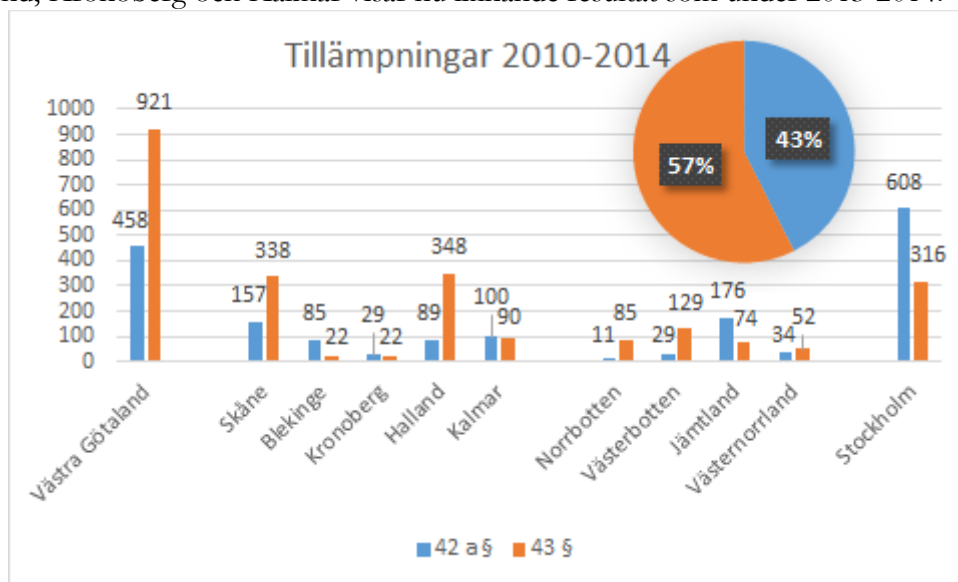
Tabell 4.6-2 Antal funna akter, 1998-2004

Tabell 4.6-2 visar akter där AL 42 a § eller AL 43 § tillämpas under de första fem åren efter att AL 42 a § vann laga kraft 1998. Resultatet visar att länen i syd har en markant ändring skett gällande AL 42 a §, vars tillämpning var vanligare än vad det senare kom att bli, 42 %, jämfört med 39 % 2013-2014. Hallands och Skånes vanligaste paragraf att tillämpa var AL 42 a §. Även i Stockholms län har AL 42 a § börjat tillämpas mer än AL 43 §. Även Kronoberg, Kalmar och Jämtland, har snabbt börjat tillämpa AL 42 a §.



Tabell 4.6-3 Antal funna akter, 2005-2009

Tabellen 4.6-2 och 4.6-3 visar en uppåtgående trend för tillämpandet av AL 42 a §. Paragraftillämpningen är nästintill likvärd (49 % respektive 51 %) och en majoritet av de undersökta länen tillämpar AL 42 a § i högre grad än AL 43 §. Halland tillämpar oftast AL 43 § under denna tid, men 42 a § tillämpas fortfarande i nära hälften av alla akter. Sju av tio förrättningar i Skåne tillämpar AL 42 a §, liksom tre av tio förrättningar i Västra Götaland. Jämtland, Kronoberg och Kalmar visar nu liknande resultat som under 2013-2014.



Tabell 4.6-4. Antal funna akter, 2010-2014

Tabell 4.6-4 visar en kraftig nedgång av tillämpningen av 42 a § i Skåne och Halland, jämfört med tidigare årspann, samt en nedgång gällande 42 a § överlag från 49 till 43 %. Länen visar nu liknande resultat som i tabellen för 2013-2014.

I övrigt verkar stickprovet från perioden 2013-14⁷⁰ visa en korrekt bild av hur akterna har tillämpats genom åren. Tillämpningshistorien indikerar att AL 42 a § snabbt blev en populär paragraf att tillämpa, men har sedan långsamt dalat i popularitet i flera län. Över tid har vissa län ändrat vilken paragraf de tillämpar mest, bland annat Skåne och Jämtland. Potentiella orsaker till denna förändring över tid diskuteras i nästkommande avsnitt, samt tas upp i diskussionen.

4.7 Skäl för skillnaden i paragraftillämpning

4.7.1 Inom akterna

Det finns få exempel på akter som ger klara skäl till varför en specifik paragraf tillämpas. Av 221 djupgranskade akter gav endast en akt⁷¹ ett uppenbart skäl. FLM hade först försökt nå ordförande för GA:ns samfällighetsförening för att ingå en överenskommelse enligt 43 §. Ordföraren hade dock avlidit och föreningen hade ännu inte utsett en ny; FLM använde därför 42 a § istället. En överenskommelse enligt 43 § måste godkännas i ett skriftligt beslut. Detta beslut behöver dock inte inkluderas i akten, endast godkännandet behöver stå med.

⁷⁰ Se Tabell 4.5-1

⁷¹ Förrättningsakt [1082-11/41](#)

Detta skulle förklara varför specifika skäl för var tillämpning av 43 § inte ges i de granskade akterna.

En förklaring finns dock inte för akter som behandlar 42 a §. Någon förklaring till varför den tillämpas står ej i någon av de akter som granskats i undersökningen. Detta kan dock delvis förklaras av hur 42 a § skall tillämpas. Enligt PM:et och förarbetena till paragraferna skall AL 43 § tillämpas först. Om en överenskommelse inte kan nås, godkännas av FLM eller om ett beslut enligt AL 42 a § blir billigare skall AL 42 a § användas. AL 42 a § är således en komplementparagraf för att FLM skall kunna nå beslut likt en överenskommelse enligt 43 §, utan att tvingas utföra en omprövning enligt AL 35 §. Huruvida 42 a § tillämpas för att en överenskommelse inte godkänns eller för att en anslutning skulle vara billigare framgår dock inte inom akterna. Inte heller förklarar detta varför 42 a § är den mest tillämpade paragrafen i flera län.

4.7.2 Svar från mejlförfrågan

“... Vilken paragraf föredrar ni att använda vid ändringar av GA: ökal (43 §) eller anslutning enligt 42[?] §, och varför ni använder denna?”⁷²

Av totalt 22 tillfrågade kommunala lantmäterikontor svarade⁷³ 14: Kalmar, Borås, Helsingborg, Uddevalla, Stockholm, Malmö, Sundsvall, Göteborg, Örnsköldsvik, Skellefteå, Umeå, Huddinge, Varberg och Östersund. Tio av dessa skriver uttryckligen att de föredrar och använder AL 43 § mer än AL 42 a § och förklarar sedan varför. Resterande svarande förklarade istället vilken paragraf de använder i vilken situation. Skäl skiljer sig dock markant mellan de olika kommunala lantmäterierna.

- Göteborg vill “verka för en samförstånds lösning mellan parterna” och använder AL 43 § så långt som möjligt
- Skellefteå uppger att de “i stort sett endast” tillämpar AL 43 §, då de liksom Göteborg föredrar att parterna själva kommer överens.

Dessa två svarar inte med något direkt skäl annat än vad de föredrar. De uppger ingen laglig grund för sina val.

- Kalmar uppger att de använder AL 43 § i “de allra flesta fall”. De anser att AL 42 a § ger merarbete i förhållande till AL 43 §, och att det går snabbt att få ett undertecknat godkännande från parterna. De medger också att det kan vara en vana hos lantmäteriet i fråga.

Kalmar delar Göteborgs och Skellefteås uppfattning om att det är smidigast när parterna kommer överens, även om de ger mer konkreta skäl till varför. De är också de enda som anger att det kan finnas en vana eller tradition inom sin kommun.

- Malmö använder AL 43 § “när det går” då de anser att det går smidigare när parterna är överens.

⁷² Se Bilaga C

⁷³ Ibidem

- Umeå svarar med att de företrädesvist använder AL 43 §, då de anser att det är enklare och ”ofta” mer tidseffektivt när den sökande parten bestämmer ersättning. AL 42 a kräver också sammanträde, vilket de inte anser tidseffektivt.
- Örnsköldsvik föredrar AL 43 § då de på det sättet kan undvika att utföra en officialvärdering, samt att de eventuellt kan undvika att hålla sammanträden. De svarar inte uttryckligen att de anser att 43 § är en smidigare paragraf, men verkar antyda detta.

Att välja den smidigare paragrafen har stöd i lagrum, FL 7 §:

7 § Varje ärende där någon enskild är part skall handläggas så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts. Vid handläggningen skall myndigheten beakta möjligheten att själv inhämta upplysningar och yttranden från andra myndigheter, om sådana behövs. Myndigheten skall sträva efter att uttrycka sig lättbegripligt. Även på andra sätt skall myndigheten underlätta för den enskilde att ha med den att göra.

Meningen med lagen är att det skall vara så snabbt, enkelt och billigt som möjligt för sökande. Frågan är om det ”räknas” som detta när FLM för över arbetet till sökande?

- Stockholm har en egen uppfattning att de använder AL 43 § mest, men att tillämpningen ”beror helt på omständigheterna. Om det som yrkas går att genomföra gör vi det.”
- Även Huddinge svarar på liknande vis, de har inget bra svar att ge, då de inte har många stora GA. De försöker få igenom ansökan som de kommer.
- Varbergs svar förklarar kort att de i första hand tillämpar AL 43 §, då ”parterna hanterar hela frågan själv[?]”. 42 a § används då 43 § inte kan av någon anledning tillämpas.

Lagligt sett är dessa helt korrekta, även om ingen av dem förklarar närmare på vad för omständigheter som kan ändra paragraftillämpningen.

- Helsingborg och Uddevalla har snarlika skäl, båda uppger att de föredrar att använda AL 42 a § när andelstalen är tydligt beräknade, och använder i övriga fall AL 43 §. Helsingborg uppger även att 43 § är som regel dyrare, vilket spelar in i vilken paragraf som väljs. Enligt Uddevalla föredrar de även AL 43 § om ersättningen skall ha skriftligt.

Enligt förarbetet till AL 42 a § bör beslut om anslutning ske i samband med omprövning av andelstalen när dessa är otydliga⁷⁴. Dessa kommuner verkar därför eftersträva att undvika omprövningar genom att främja överenskommelser i stället.

- Sundsvall uppger att de anser att AL 42 a § är bäst och smidigast att använda när det handlar om en nybildad fastighet som skall inträda med nytt andelstal i samband med ett avstyckningsärende. FLM kan själv besluta om andelstal och ersättning i samband med förrättningen. AL 43 § används ”nästan bara” som egen åtgärd eller för att ändra andelstal i befintlig fastighet.
- Östersund anger att AL 42 § används i första hand, följt av AL 42 a § och slutligen AL 43 §, allt efter omständigheterna. 42 § används i de fall det anses att åtgärden inte

⁷⁴ Svensk Författningssamling, *Proposition 1996/97:92* [Elektronisk], 1997-02-20, avsnitt 9.4. Tillgänglig: <<http://rkrattsbaser.gov.se/prop?ar=1996/97&dok=P&dokid=92>> [2016-05-02]

innebär ökad belastning. AL 42 a § används i de fall då ingen ersättning skall utges då de på så sätt kan undvika samtal med parterna. AL 43 § tillämpas då åtgärden innebär både ökad belastning och ersättning, då det ”känns ’säkrare’” att låta parterna själva komma överens om ersättningen. Slutligen anger svarande att omständigheterna oftast endast tillåter AL 43 §, vilket gör att den tillämpas mest.

Sundsvall/Östersund verkar inte dela Göteborgs/Skellefteås uppfattning om att det är smidigast när parterna kommer överens. De ger dock tydliga avgränsningar på var och när paragraferna tillämpas bäst. 42 a § verkar inte användas som en komplementparagraf.

- Borås Lantmäteri anser att AL 42 a § är tillämpbar när en förening är emot att en ny fastighet blir ansluten (det vill säga när en överenskommelse inte kan nås) och att en disponering enligt AL 42 § + FBL 10:4 inte kan användas. Dock säger de även att man behöver diskutera med föreningen på samma sätt oavsett vilken paragraf som tillämpas, vilket är varför 43 § är vanligare hos dem.

Alla KLM som svarat verkar mest använda den paragraf de anser vara smidigast att använda. AL 43 § föredras i de flesta fall, och oftast verkar lantmätarna vilja undvika att själva beräkna ersättning och andelstal åt fastighetsägare. Lantmäterierna har dock väldigt olika synpunkter på var och när en paragraf bör användas, vad för avgränsningar som finns, och huruvida de verkar efter lagen eller vill ”verka för samförstående”. De få lantmäterier som har besvarat förfrågan bedöms därför ha för motstridiga och olika svar för att ett eller flera gedigna skäl för tillämpning skall kunna framställas.

4.7.3 Andra skäl till skillnader i paragraftillämpning

Historiskt sett har AL 43 § alltid varit dominant inom Västra Götaland medan AL 42 a § har varit den vanligaste åtgärden i Stockholms län sedan den blev tillagd. Skåne och Hallands län är de enda länen i undersökningen som har ändrat sitt användande av paragraf med en majoritet av AL 42 a § i början av 2000 talet för att senare gå över till att tillämpa AL 43 § i allt fler fall.

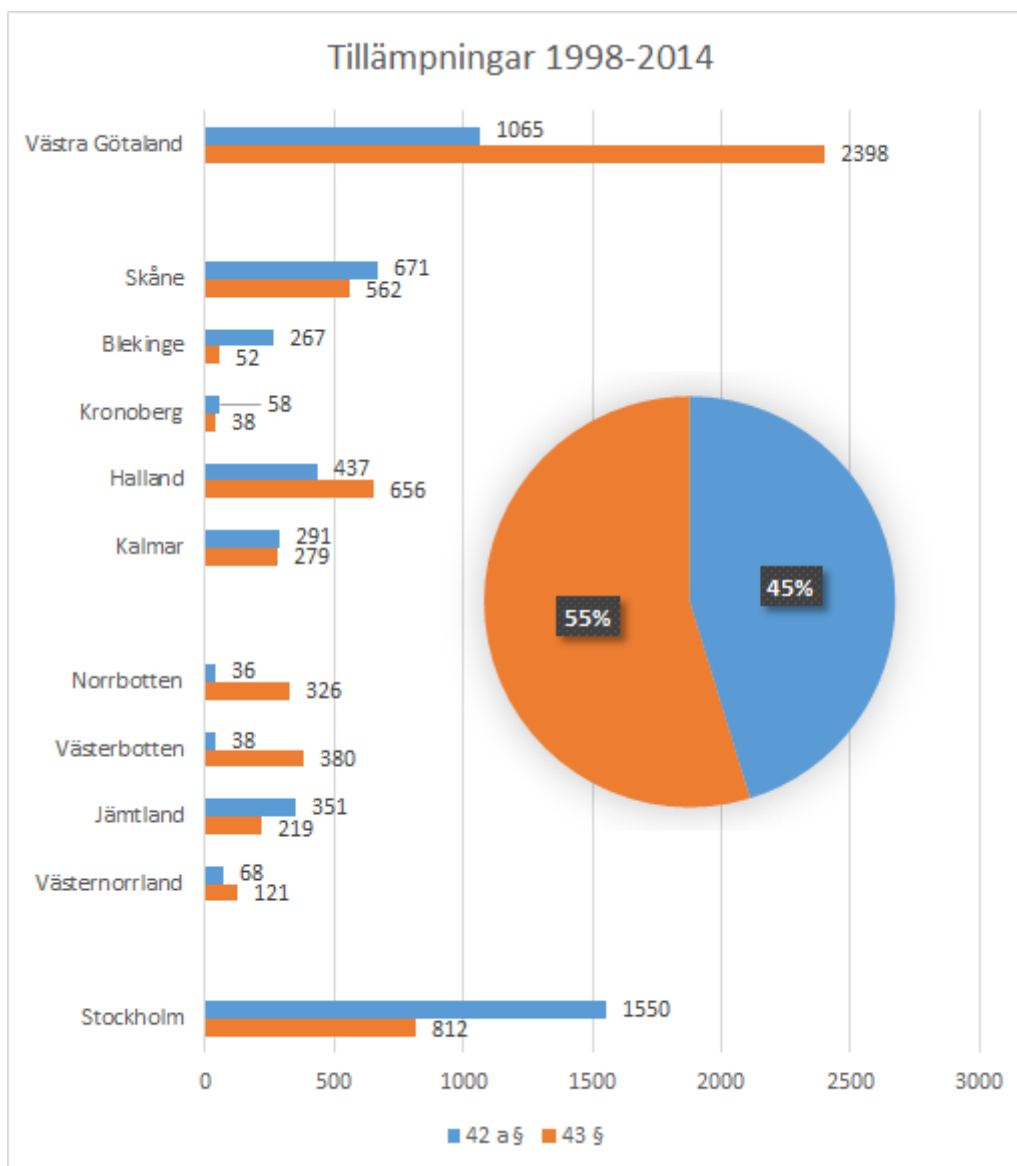
Eftersom tillämpningen av var paragraf har varit relativt konstant i vart län sedan 1998 är en trolig anledning till den regionala skillnaden mellan paragrafernas användning en form av tradition inom länens lantmäterikontor. De elva länen har en historisk skillnad i vilken paragraf som används mest, vilket tyder på att det finns en inskolning hos nya lantmätare att använda en viss paragraf. De olika synsättet som framförts av besvarande kontor i mejlförfrågan styrker även tanken på lokala arbetskulturer på varje kontor.

5 Slutsats

De två paragraferna har klara styrkor och svagheter, tydliga intentioner i förarbeten och behandlas på olika vis enligt lagen och på lantmäterikontoren.

Paragraferna har dock använts olika sedan båda vunnit laga kraft, AL 42 a § har varit mer populär än vad den är nu, med en ”storhetstid” i den senare halvan av 2000-talet. Skåne och

Halland har båda tidigare använt AL 42 a § mer än vad de använt 43 §, för att sedan byta ut sin mest tillämpade paragraf runt 2005-2010. Statistiskt sett har tillämpningen av AL 42 a § flutit mellan 40 och 50 %. Bortsett från Skåne har dock samtliga län haft samma paragraf i majoritet efter 2004.



Tabell 4.7-1 Totalsammansättning av samtliga årsspansstabeller - 1998-2014

Stockholm är det enda av de tre mest befolkade länen (Stockholm, Västra Götaland och Skåne) som alltid har haft AL 42 a § i majoritet, med Västra Götaland som rak motsats. Länen i Norr har visat sig stabila med få förändringar och undantag bortsett från Jämtland. Syd är den mest intressanta ur historiskt synpunkt, då fler län har ändrat paragraftillämpning. Tillämpningen av paragrafer kan därmed skilja stort beroende på var i Sverige som förrätningen äger rum. Varför detta sker är ännu oklart. Frågan skickades till kommunala

lantmäteri i de undersökta länen, som gav olika och ibland motstridiga svar. Akterna som granskats ger nästan aldrig skäl för varför en paragraf väljs framför en annan. AL 42 a § skall enligt förarbeten huvudsakligen fungera som en komplementparagraf, vilket gör det faktum att den används i den överväldigande majoriteten av fallen i Stockholm, Jämtland och Blekinge intressant. En trolig förklaring kan vara att det finns en viss tradition inom varje län där en paragraf av en eller annan anledning blivit dominant och hållit sig kvar där, med få undantag som exempelvis Skåne och Halland. En mer utökad studie kommer dock att krävas, med fler län undersökta, en utökad enkätundersökning och eventuellt intervjuer med relevanta lantmätare för att hitta konkreta skäl bakom frågan.

6 Metoddiskussion

Den kvantitativa metoden lämpade sig mycket bra för att enkelt införskaffa stora mängder statistik på förrättningsakter. I och med detta fungerade metoden utmärkt till en majoritet av frågeställningarna: ja/nej-svar, hur, vilka, styrkor/svaheter, etc. En person som upprepar denna undersökning kan ta de frågeställningar som använts och med fördel använda metoden för att få klara svar på en majoritet av dem.

En svaghet i den kvantitativa delen av undersökningen var det faktum att AL 42 a §, till skillnad från AL 43 §, inte kan användas för utträddande eller ändring av andelstal. Detta innebär att ett visst antal akter som tillämpar AL 43 § inte är jämförbara med akter som behandlar AL 42 a §, då de innefattar en åtgärd som AL 42 a § inte kan användas till. Detta har lett till små fel i statistiken. Dessa fel bedöms dock som små då dessa åtgärder endast omfattade en mycket liten del av alla granskade akter. Den överväldigande majoriteten av alla granskade akter behandlade inträde i en GA.

Vad metoden är mindre effektiv för är att hitta de underliggande skälen till de statistiska resultaten: det finns ytterst få exempel bland akterna där det ges ett klart skäl till *varför* en lagparagraf väljs framför en annan. Det av majoritet underliggande skälet till varför en överenskommelse mellan fastighetsägare (AL 43 §) väljs verkar vara den enkla anledningen att *det finns en överenskommelse mellan fastighetsägare*. Likväl finns det få exempel på varför AL 42 a § väljs framför AL 43 §. För att hitta svaret på *varför* och inte bara *om* det finns regionala skillnader, bortom kvalificerade gissningar och spekulationer, kan en nästa undersökning krävas med mer kvalitativa drag. Om undersökningen skulle uppdateras med tillkopplade intervjuer och enkäter med lantmätare (speciellt de lantmätare som varit med i de tillhörande förrättningsakterna) kan en mer nyanserad bild av de underliggande skälen möjligen urskiljas.⁷⁵

Den mejlförfrågan som skickats ut var en mycket enkel enmeningsfråga. Det var alltså inte en fråga om en genuin enkätundersökning. Mejlfrågan inkluderades därför att det

⁷⁵ Se avsnitt 6: Framtida studier.

egentliga projektarbetet (aktgranskningen) blev färdigt snabbare än beräknat. Eftersom det blev lite tid över skickades en kort förfrågan ut om vad de kommunala lantmäteriernas synpunkter var på aktgranskningens resultat. Om denna undersökning någonsin upprepas behöver mejlförfrågan troligen expanderas till en mer komplett enkät eller ett frågeformulär.

7 Diskussion

7.1 Möjliga skäl till skillnader i paragraftillämpning

Regionala skillnader i tillämpningen av AL 42 a och AL 43 § har påvisats: 69 % av akterna i Västra Götaland behandlat AL 43 §, men 66 % av akterna i Stockholms län behandlade istället AL 42 a §.

Då skäl till vilken paragraf som används inte måste skrivas i förrättningsakten visade sig mycket svårt att urskilja några egentliga skäl till varför en paragraf valts framför den andre.

Vi kan endast spekulera om vår misstanke om en tradition inom länen. AL 43 § har alltid varit dominant inom Västra Götalands län medan AL 42 a § har sedan sin tillkomst varit dominant i Stockholms län. Att flera län har ändrat vilken paragraf de tillämpar mest visar dock att traditionen, om den finns, inte är helt orubblig.

Frågan om det är rätt att ha en traditionell metod, speciellt, med tanke på att enligt förvaltningslagen 7 § ska förrättningar gå snabbt och billigt. Är det verkligen snabbt och billigast att försöka nå en överenskommelse? Det är möjligt att i och med kulturen i ett visst kontor att vissa lantmätare blir mer vana att använda en av de två paragraferna och således kan arbeta snabbare och effektivare med den paragrafen de är vana vid. Två kommuner motiverar även sina val med att det blir billigare om sakägarna själva får bestämma ersättning och att FLM slipper ha ett sammanträde. Det kan te sig lite märkligt att de skiljer så pass mycket mellan länen, i princip betyder det att länen sinsemellan inte arbetar konsekvent med samma typ av frågor, vilket kan resultera i helt olika kostnader för sökande beroende på vilken kommun de befinner sig i.

Det är tveksamt om det är ekonomiskt hållbart att 74 % av alla förrättningar sker utan ersättning till förvaltarna. Den inträdande fastigheten får värdet av att ha ett andelstal i en GA utan att betala det värdet till övriga delägare. Varför det är så få som yrkar på en ersättning är svårt att säga. Det är möjligt att belastningen på GA:n inte blir speciellt mycket högre. Ersättning blir därmed onödigt då kostnaderna täcks av andelstalen.

7.2 Rätta tillämpningen av AL 42 a och 43 §§

Det som kan ses som det rätta sättet att tillämpa AL 42 a och 43 §§ är att man måste se på varje falls omständigheter och välja den paragraf som kan genomföras enklast, billigast och snabbast. I enlighet med förvaltningslagen. Det rätta svaret är kort: ”Det beror på.”

7.3 Framtida studier

- **Skäl till skillnader i paragrafanvändning**

Den mest relevanta tänkbara framtida studien inom ämnet skulle vara en mer kvalitativ undersökning om *varför* det finns regionala skillnader i användandet av paragraferna. Vi anser att vår studie var bra på att visa att sådana skillnader faktiskt existerar, men vi känner också att det krävs mer för att visa de underliggande skälen till varför vi fick just det resultatet. En mer kvalitativ undersökning där lantmätarnas och samhällsbyggarnas synpunkter inkluderas skulle kunna lysa upp frågan bättre och vara ett naturligt nästa steg på vår studie.

- **Undersökning av AL 43 § som fristående åtgärd**

Förutom detta avgränsade⁷⁶ vi vår studie till fall som skedde i samband med anläggningsförrättningar, då AL 42 a § inte kan ske som fristående åtgärd medan 43 § kan det. Å andra sidan behandlas AL 43 § av handläggare på Norrtäljes samfällighetsföreningsregister, utan inblandning av lantmätare. Vad vi kunde se finns det ingen än som undersökt huruvida AL 43 § behandlas korrekt i dessa fall, eller hur noga dessa fristående åtgärder kontrolleras av kvalificerade fackmän. Att starta en ny studie med fokus på AL 43 § som fristående åtgärd och huruvida dessa behandlas korrekt i enlighet med AL kan fungera som en komplettering till denna rapport samtidigt som den lyser upp ett fristående men besläktat ämne.

- **Granskning av hur överenskommelser enligt AL 43 § godkänns**

Även i fall där AL 43 § inte behandlas som fristående åtgärd måste en överenskommelse enligt denna paragraf granskas och godkännas av Lantmäteriet. Det finns dock ytterst sällan några uppgifter om *varför* FLM väljer att godkänna en sådan överenskommelse inom akten. Därtill skall ett sådant godkännande ges restriktivt, där "minsta tvivel" skall leda till ett nekande. Ett examensarbete som fokuserar på hur AL 43 § godkänns och behandlas på lantmäteriet, troligtvis genom en mer kvalitativ enkät eller intervjubaserad undersökning kan leda till en mer nyanserad bild på hur paragrafen tillämpar GA:r.

Alternativt kan ökal kontrolleras om de strider mot AL eller inte, med fokus på de indispositiva reglerna som båtnadsvillkoret i AL 6 § och bestämmelserna om detaljplaner i AL 9-11 §.

- **Nuvarande struktur på förrättningsakter och hur de kan förbättras.**

Vi har tidigare sagt i resultatet att det inte är ovanligt att ha svårt att finna eller inte kunna finna vissa fakta om de GA:ar som påverkas av förrättningen inom akten man tittar i. Ibland saknas namn helt och endast en beteckning (ex: GA 3:425) används, eller att det aldrig klargörs huruvida det är en förening eller om det sköts av delägarförvaltning. Typ av GA, åtgärd, förvaltningsform och *namn* är något man kan tro skulle vara grundläggande information som borde stå tydligt någonstans i en akt som behandlar anläggningsåtgärder. Det var dock förvånansvärt vanligt att detta inte var fallet.

⁷⁶ Se avsnitt 1.4: *Avgränsningar*

Att skriva på ett otydligt sätt kan vara av stor betydelse för personer som senare skall undersöka akterna, oavsett anledning. Ett examensarbete som fokuserar på att undersöka hur förrättningsakter är strukturerade och på hur mycket en FLM kan skriva på eget bevåg kan klargöra huruvida detta är ett tecken på ett löst uppbyggt skrivsystem som kan förbättras eller tecken på inkorrekt skrivna akter.

- **Ersättning enligt 39 § för AL 42 a § och 43 §**

Ur det stickprov som gjordes syntes en trend av ingen ersättning betalades ut till samfälligheten. En undersökning på hur ofta ersättning skippas i förrättningar med Al 42 a och AL 43 § bör ses över. Om ingen ersättning skall betalas får tekniskt sett den nya fastigheten ett extra värde med sitt andelstal i GA utan att fastighetsägaren betalar för det.

Källförteckning

Böcker

Ekbäck, Peter. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Andra upplagan. Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 2011.

Esaiasson Peter m.fl. *Metodpraktikan-konsten att studera sambälle, individ och marknad*. Fjärde upplagan. Norstedts juridik AB, Stockholm 2015.

Hartman, Jan. *Vetenskapligt tänkande - Från kunskapsteori till metodteori*. Andra upplagan. Studentlitteratur AB, Lund 2015.

Nilsson, Mattias. *Juridiken - En introduktion till rättsvetenskapen*. Tredje upplagan. Jure Förlag AB. Stockholm 2011.

Patel, Runa & Davidson, Bo. *Forskningsmetodikens grunder - Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. Fjärde upplagan. Studentlitteratur AB, Lund 2015.

Zetterström, Stefan. *Juridiken & dess arbetssätt, en introduktion*. Iustus Förlag AB. Uppsala 2004.

Förarbeten/propositioner

Ju 1971:16 P.M. MED FÖRSLAG TILL ANLÄGGNINGSLAG OCH LAG OM FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHETER. Justitiedepartementet, Stockholm, 1971.171-193

Svensk Författningssamling, *Regeringens proposition 1996/97:92 – Enskilda vägar* [Elektronisk], 1997-02-20. Tillgänglig: <<http://rkrattsbaser.gov.se/prop?ar=1996/97&dok=P&dokid=92>> [2016-04-14]

Svensk Författningssamling, *Regeringens proposition 2014/15 – Förenklningar i anläggningslagen* [Elektronisk], 2015-03-12. Tillgänglig: <<https://data.riksdagen.se/fil/2D20617E-67F0-4C04-A274-3F721011C025>> [2016-05-04]

Sveriges Riksdag, *Regeringens proposition 1973:160 Kungi. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.* [Elektronisk], s. 135 n–136 m, 140 n, 174 m–175 x, 263 m–264 m och 555 y 556 ö. u.å. Tillgänglig: <<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/Kungi-Majts-proposition-med-FW03160/?html=true>>

Författningar

Anläggningslag (SFS 1973:1149)

Lag (SFS 1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Lag (SFS 2015:373) om ändring i anläggningslagen (SFS 1973:1149)

Lag om ändring i regeringsformen (SFS 2010:1408)

Regeringsformen (SFS 1974:152)

Rapporter

Lantmäteriet, *Handbok AL* [Elektronisk] Gävle, Lantmäteriet. 2016. Tillgänglig:

<<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-al.pdf>> [2016-04-14]

Rättsfall – 42 a §

Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, målnr. F 386-13. Domdatum: 2013-02-19

Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, målnr. F 7412-15. Domdatum: 2015-07-23

Rättsfall – 43 §

Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, målnr. F 4532-14. Domdatum: 2015-11-19

Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, målnr. F 9006-13. Domdatum: 2013-11-18