

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

Sollentuna 2017-04-21  
Handläggare: Lena Södersten  
Sofia Hellsing

## Ett modernare utsökningsförfarande (SOU 2016:81)

### **Villaägarnas Riksförbunds – fortsättningsvis förbundets – yttrande gäller enbart utredningens förslag att privaträttsliga handlingar inte längre ska vara direkt verkställbara, avsnitt 4.3.3.**

Förbundet företräder ca 320 000 medlemmar, som är fysiska personer. Bland dessa finns ett stort antal husägare som bor i en samfällighetsförening. Därutöver har förbundet ingått serviceavtal med ca 1 100 samfällighetsföreningar som omfattar ca 60 000 fastigheter. Förbundet har därmed att se till både enskilda medlemmars och samfällighetsföreningars intressen.

Utredningens förslag berör samfällighetsföreningar och innebär att samfällighetsföreningarnas debiteringslängder inte längre ska vara direkt verkställbara. Om förslaget genomförs blir samfällighetsföreningar fortsättningsvis hänvisade till att skaffa en exekutionstitel genom dom för indrivning av de belopp som uttaxerats av medlemmarna.

Samfällighetsföreningar sköter ofta anläggningar av kommunalteknisk natur, t ex vägar, och omfattas därför av ett förvaltningsansvar som normalt kan förväntas åvila det allmänna. Till skillnad från andra privaträttsliga rättssubjekt kan samfällighetsföreningar inte välja sina gäldenärer. Medlemmarna kan inte heller gå ur föreningen utan är bundna till medlemskap som ägare till fastighet som enligt lantmäteri beslut ingår i samfälligheten. För att systemet med samfällighetsföreningar ska fungera krävs att delägarfastigheternas ägare betalar en avgift till föreningen så att det finns resurser till att sköta anläggningarna, samt att det vid behov är möjligt för föreningen att uppta lån.

Utredningens förslag berör även delägarna i samfällighetsföreningen. Normalt är det delägarfastigheternas ägare som utgör styrelse i föreningen och förväntas bedriva den löpande förvaltningen av samfälligheten och verkställa stämmobeslut. Styrelsen ansvarar gentemot fordringsägare för att föreningens skulder betalas i tid. Har föreningen inte tillräckliga medel eller sker betalning inte i tid kan styrelseledamöterna bli personligt betalningsansvariga för den del som inte betalas. Det åligger således styrelsen att driva in medlemsbidragen från de medlemmar som inte betalar i tid till föreningen.

Delägarfastigheternas ägare påverkas även som medlemmar i samfälligheten. Det ligger i allas intresse att den gemensamma egendomen förvaltas på ett bra och kostnadseffektivt sätt. Samtidigt måste det finnas ett skydd för det fall en styrelse skulle agera på ett olämpligt sätt; nu utformat som en möjlighet för den enskilde att vända sig till domstol och begära rättelse av

uttaxeringen eller väcka en klandertalan hos Mark- och miljödomstolen. Dessutom tillkommer Kronofogdemyndighetens prövning av att formella krav är uppfyllda.

Förutom vägar förvaltar samfällighetsföreningar exempelvis gemensamma VA-anläggningar, föreningsbyggnader, garage, lekplatser etc. De beslut föreningen kan fatta är strikt avgränsade av anläggningsbeslutet. De belopp som uttaxeras avser kostnader som är direkt nödvändiga för förvaltningen och är ofta förhållandevis låga. Som utredningen konstaterar finns det en risk för att kostnaderna för att processa skulle överstiga den aktuella debiteringen och att samfällighetsföreningar skulle få problem med att driva in sina fordringar. Detta skulle naturligtvis innebära stora problem för samfällighetsföreningarna.

Utredningen innehåller en genomgång av fördelarna med nuvarande ordning. Utredningen gör till en början bedömningen att nuvarande ordning i huvudsak är rättssäker, men stannar slutligen för att den ändå inte är förenlig med dagens krav på rättssäkerhet. Naturligtvis väger kravet på en rättssäker ordning tungt. Trots det borde man fundera mer på vilka effekter förslaget skulle få för samfällighetsföreningar i stort. Att som enda åtgärd starkt begränsa samfällighetsföreningarnas möjlighet att kräva betalning av sina medlemmar, och därmed avsevärt försämra möjligheten till banklån för att reparera och sköta sina anläggningar är inte tillfredsställande.

Redan med dagens ordning upplever delägarna i samfällighetsföreningar problem då alla delägare inte betalar avgiften och att det är svårt att få medlemmar att engagera sig i styrelsen eller i de städdagar som krävs för att hålla ordning i samfälligheten. Vissa delägare förstår inte vad en samfällighetsförening är och vilket ansvar det innebär. Förbundet anser att det med utredningens förslag kommer att bli ännu svårare att få personer som är villiga att engagera sig i samfällighetsföreningarnas styrelse och därmed för samfällighetsföreningarna att fungera. Det blir svårt för samfällighetsföreningarna att finansiera förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Ingen vill att det ska leda till eftersatt underhåll på t ex vägar eller lekplatser där barn kan skada sig. Det finns även risk att delägarfastigheternas attraktivitet på marknaden påverkas på ett negativt sätt.

Förbundet anser avslutningsvis att en sådan stor försämring som att ta bort den direkta verkställigheten från debiteringslängder inte bör genomföras utan att en större utredning kring systemet med samfällighetsföreningar görs. Anser man att dagens system inte är rättssäkert bör man utreda vilka åtgärder som krävs för att göra systemet mer rättssäkert, tillgängligt och transparent istället för att enbart försämra samfällighetsföreningarnas förutsättningar för att bedriva en rationell förvaltning av gemensamma anläggningar.

## VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Gunnar Jansson  
Förbundsdirektör