



Handbok AL

Anläggningslagen

Lantmäteriet
Division Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
Ändringshistorik och förkortningslista	14
Inledande bestämmelser (1–4 §§)	20
1 § Tillämpningsområde	21
1.1 Gemensamhetsanläggning	21
1.2 Inskränkningar	24
2 § Egendom som jämföras med registerfastighet	29
2.1 Egendom som jämföras med registerfastighet	30
2.2 Egendom som kan jämföras med registerfastighet	30
3 § Innehavare av fastighet	34
4 § Förrättningsmyndighet	35
4.1 Förrättningsmyndighet	35
4.2 Förordnande av särskild förrättningsman	35
Villkor för inrättande av en gemensamhetsanläggning (5–11 §§)	37
5 § Väsentlighetsvillkoret	38
6 § Båtnadsvillkoret	47
6.1 Båtnad	47
6.2 Byggnad eller annan anläggning på ofri grund	50
6a § Fastighetsindelningsbestämmelser	52
7 § Opinionsvillkoret	53
7.1 Stöd av en viss opinion	53
7.2 Inskränkning av opinionsvillkoret	56
8 § Lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning	58
9 § Beaktande av planer och bestämmelser	64
9.1 Planer	64
9.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.	66
10 § Planmässiga bedömningar utanför detaljplan	67
11 § Generellt skydd för allmänna intressen	69
11.1 Olägenhet av betydelse från allmän synpunkt	69
11.2 Övervägande nytta från allmän synpunkt	70
Upplåtelse, ersättning, andelstal m.m. (12–16 §§)	71
12 § Utrymme för anläggning	73
12.1 Upplåtelse av utrymme	73
12.2 Inlösen	76
12.3 Verkan på särskilda rättigheter	77
12a § Överföring av fastighetstillhörighet	80
13 § Ersättning för utrymme m.m.	83
13.1 Ersättningsbestämmelser	83
13.2 Övergångsbestämmelse	86
13a § Svårbedömd skada	87
13a.1 Ersättning på en gång eller senare	87
13a.2 Medgivande	87
13b § Oförutsebar skada	88
13c § Ersättning enligt annan lag	89
13c.1 Förutsättningar	89
13c.2 Handläggningen	89
14 § Samfällighet	90
14.1 Samfällighet egendom	90
14.2 Samfällighet för anläggningens utförande och drift	90
15 § Kostnader för utförande och drift	91
15.1 Andelstal m.m. för utförande	94
15.2 Andelstal m.m. för drift	95
16 § Överenskommelse – panträttsskydd	100
16.1 Dispositiva regler	100
16.2 Skydd för panträtt och annan fordran	101
Anläggningsförrättning (17–29a §§)	104
17 § Påkallande av förrättning – samordning	109
17.1 Ansökan	109

17.2 Samordning av förrättningar	109
17.3 Fastighetsbestämning	111
18 § Initiativrätt	112
18.1 Fastighetsägare, kommun, hyresgästorganisation	112
18.2 Samfällighetsförening	114
18.3 Länsstyrelsen	114
18.4 Expropriand och liknande tvångsförvärvare	115
18.5 Väghållare, järnvägsbyggare	115
19 § Anläggningsförrättning	117
19.1 Förfarandet vid en anläggningsförrättning	117
19.2 Underrättelse till hyresgäster	120
20 § Sakägare	121
21 § Utredda, samråda och förelägga	126
21.1 Utredning och samråd	126
21.2 Hinder mot anläggningens inrättande	129
21.3 Föreläggande om tillstånd	129
22 § Särskilda förfaranderegler vid inlösen	131
24 § Anläggningsbeslut	132
24.1 Meddelande av anläggningsbeslut	132
24.2 Anläggningsbeslutets innehåll	133
24.3 Andelstal	140
24.4 Anläggningsbeslut i fastighetsbildningsbeslutet	140
24a § Ändring av andelstal genom styrelsebeslut	141
24a.1 Bestämmelse i anläggningsbeslutet	141
24a.2 Underrättelse och registrering	143
24a.3 Missnöjd får väcka talan	144
25 § Tidigarelagd anläggningsbeslut	145
26 § Tillträde	147
27 § Tillträde trots att ersättningen inte har betalats	149
27.1 Medgivande eller förskott	149
27.2 Betalningsskyldighet och tid för betalning	150
27.3 Förskott efter tillträde	151
27.4 Storleken av förskott och slutlig ersättning	151
27a § Förtida tillträde – verkställighetsförordnande	152
28 § Samordning vid inställande	156
29 § Fördelning av förrättningskostnaderna	157
29.1 Huvudregel – deltagande fastigheter	157
29.2 Undantag – väghållare	158
29.3 Undantag – järnväg	158
29.4 I övrigt tillämpas 2 kap. 6 och 7 §§ FBL	158
29a § Indrivning av andra kostnader än förrättningskostnader	161
Överklagande och rättegång (30–31 §§)	162
30 § Överklagande – omprövning	163
30.1 Hänvisning till 15 kap. FBL	164
30.2 Hyresgästorganisation	165
30.3 Beslut om särskild förrättningsman eller syssloman	166
30.4 Godkännande enligt 43 § eller 43 a §	166
31 § Rättegång	167
31.1 Hänvisning till 16–18 kap. FBL	167
31.2 Hyresgästorganisation	168
Verkställighet m.m. (32–34 §§)	169
32 § Betalning av ersättning	170
32.1 Tid och sätt för betalning av ersättningen	170
32.2 Skydd för panträtt och annan fordran samt betalning till eller ifrån en samfällighet	170
32a § Verkställighet	173
32a.1 Verkställighet av ersättningsbeslut	173
32a.2 Verkställighet av tillträdesbeslut	173
33 § Anläggningsbeslutets förfallande	174
33.1 Ersättning och utförande	174
33.2 Verkan på inlöst område	177
33.3 Förlängning av tidsfristerna	178
33.4 Betald ersättning kan inte krävas åter	179
33.5 Ersättning som bestäms enligt 13 a §	179

33a § Förordnande av syssloman	180
33a.1 Ansökan, förordnande, befogenheter	180
33a.2 Tid för genomförande	184
33a.3 Ersättning till sysslomannen	184
34 § Registrering	186
34.1 Registrering ska ske snarast möjligt	186
34.2 Tidigt anläggningsbeslut	187
34.3 Del som uppenbart inte berörs av ett överklagande	187
34.4 Beslut som har upphört att gälla	187
Verkan av ändrade förhållanden (35–45 §§)	188
35 § Omprövning av anläggningsförrättning	191
35.1 Omprövning	191
35.2 Inte avsevärd olägenhet	197
35.3 Fråga av enklare slag	199
35a § Omprövning för överföring av fastighetstillbehör	201
35a.1 Förutsättningar	201
35a.2 Samfällighetsförening företräder delägarna	201
36 § Förordnande om upplösning av en samfällighetsförening	202
37 § Ekonomisk reglering vid inträde av fastighet	204
37.1 När en fastighet inträder	204
37.2 När en fastighets andelstal höjs	205
38 § Ekonomisk reglering vid utträde av fastighet	206
38.1 När en fastighet utträder	206
38.2 När en fastighets andelstal sänks	206
39 § Beräkning av överskott eller underskott	208
39.1 Grunder för beräkningen	208
39.2 Varje verksamhetsgren för sig	210
40 § Betalning av ersättning vid in- eller utträde	212
40a § Ersättning vid begränsning eller upphävning	213
40a.1 Ersättning	213
40a.2 Tillträde	214
41 § Verkan av sammanläggning och fastighetsreglering	215
41.1 Sammanläggning	215
41.2 Fastighetsreglering	215
42 § Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning	217
42.1 Vid delning av en fastighet	217
42.2 Vid fastighetsreglering	219
42.3 Grunder för fördelningen	219
42a § Anslutning av en ny- eller ombildad fastighet	220
42a.1 Beslut om anslutning	220
42a.2 LM:s prövning	221
42a.3 Samfällighetsföreningen företräder delägarna	222
43 § Överenskommelse om delaktighet	224
43.1 Överenskommelse om delaktighet samt godkännande	224
43.2 Delägarförvaltning eller föreningsförvaltning	230
43 a § Ändring av andelstal genom stämmobeslut	231
43a.1 Stämmobeslut om ändrade andelstal	231
43a.2 LM:s prövning	233
43a.3 Kostnadsfördelning	238
44 § Verkan av en tomträtsupplåtelse	239
45 § Registrering	240
Bestämmelser om enskilda vägar (46–57 §§)	241
46 § Tillbehör till väg	244
46.1 Väg	244
46.2 Väganordning	244
47 § Tillfälligt behov av väg	245
48 § Särskilda andelstal för vinterväghållning	247
48a § Ersättning för merkostnader	248
48a.1 Skälig ersättning till samfälligheten	248
48a.2 Vid tvist	250
49 § Upplåtelse av rätt till väg för en fastighet	251
49.1 Förutsättningar och synnerligt men	251
49.2 Ersättning	259

50 § Rätt att tillfälligt använda en väg	260
50.1 Upplåtelse	260
50.2 Ersättning	261
50.3 Ersättning för merkostnader	261
50a § Utfartsrätt för en samfällighetsförening	262
50a.1 Upplåtelse av utfartsrätt	262
50a.2 Ersättning	264
50a.3 Ersättning för merkostnader	264
51 § Rätt att ta väghållningsämnen, avlägsna växtlighet m.m.	265
51.1 Rättighetsupplåtelse	265
51.2 Rätt att röja träd, buskar eller annan växtlighet	266
51.3 Begränsningar och hänsynstaganden	266
51.4 Ersättning	266
52 § Grindförbud	267
52.1 Bestämmelse om grindförbud	267
52.2 Begränsningar och ersättning	268
53 § Prövning av en upplåtelse enligt 49–52 §§	269
53.1 Förrättning, initiativ, gemensam prövning	269
53.2 Den materiella prövningen	270
54 § Verkställighet vid rättighetsupplåtelse	272
54.1 Rätt att bygga väg enligt 49 §	272
54.2 Befintlig väg enligt 49 § samt rätt enligt 50–52 §§	272
54a § Överenskommelse om ändrad ersättning	273
54.1 Verkan av överenskommelse	273
54.2 Föreningen företräder	273
54.3 Införande i fastighetsregistret	273
55 § Korsning med allmän väg, järnväg, m.m.	274
56 § Trafiksäkerhet	275
56.1 Förordnande av statlig väghållningsmyndighet	275
56.2 Väghållningsmyndigheten i stället för länsstyrelsen	276
56.3 Staten i stället för väghållaren	276
57 § Överklagande av väghållningsmyndighetens beslut	277
57.1 Allmän förvaltningsdomstol	277
57.2 Prövningstillstånd	277
57.3 Verkan av väghållningsmyndighetens beslut	277
Övergångsbestämmelser till lagändringar i anläggningslagen	278
Övergångsbestämmelser – ASP	280
1 § Ikraftträdande (ASP)	281
2 § Lagar som upphävdes	282
3 § Hänvisningar	283
4 § Sämjelott och äldre arealöverlåtelse	284
5 § Äldre rättsinstitut	285
6 § Rätt till förmån	286
7 § Övergångsbestämmelse angående 67–68 §§ EVL	287
8 § Omprövning enligt LGA	289
10 § Omprövning enligt AL av LGA-förrättning	290
11 § Anläggning som anses inrättad enligt AL	291
12 § Fastighet med delaktighet i LGA-samfällighet	292
12.1 41–43 §§ AL tillämpas	292
12.2 Upplåtelse av tomträtt	293
Övergångsbestämmelser – EVL	294
1 § Ikraftträdande (EVL)	295
2 § Övergång till gemensamhetsanläggning	296
2.1 Vad som blir gemensamhetsanläggning	296
2.2 Omprövning	296
3 § Pågående ärenden avseende bildande	297
3.1 Förrättningsman har inte förordnats	297
3.2 Förrättningsman har förordnats	297
4 § Pågående ärenden avseende omprövning	298
4.1 Förrättningsman har inte förordnats	298
4.2 Förrättningsman har förordnats	298
5 § Ersättningsfrågor	299
6 § Delvis förfallet utlåtande	300

7 § Rätt att använda väg	301
8 § Trafiksäkerhetsbestämmelser	302
9 § Övergång till SFL:s förvaltningsregler	303
9.1 Övergång till föreningsförvaltning enligt SFL	303
9.2 Övergång till delägarförvaltning enligt SFL	304
10 § Länsstyrelsens styrelseledamot	305
Anläggningskungörelse (1973:1165) (AK)	306
1 § Särskild förrättningsman	307
2 § Upphävd	308
3 § Protokoll, dagbok och aktbildning m.m.	309
4 § Upphävd	310
5 § Underrättelse till inskrivningsmyndigheten	311
6 § Expediering av förrättningsakt m.m.	312
7 § Åtgärder för verkställighet m.m.	313
7.1 LM ska verka för att beslut inte förfaller	313
7.2 Förfarandet vid avregistrering	313
8 § Slutbestämmelse	315
Övergångsbestämmelser	316

Syfte

Syftet med tillkomsten av AL var att skapa en enhetlig lagstiftning för att reglera frågor om samverkan mellan fastigheter för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar. Samtidigt underlättades samordningen mellan anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Sakrättslig anknytning

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme blir enligt AL samfällad för de fastigheter, som deltar i anläggningen (14 § första stycket). Anläggningen och rätten till utrymme är således knutna till de deltagande fastigheterna, så att delaktigheten i gemensamhetsanläggningen är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet. En framtida ägare till en fastighet som är delaktig i en gemensamhetsanläggning är automatiskt bunden av beslut som har meddelats vid en förrättning. Den sakrättsliga anknytningen mellan gemensamhetsanläggningen och de deltagande fastigheterna, möjligheterna i vissa fall att ansluta fastigheter utan stöd av överenskommelse samt skyldigheten att i vissa fall avstå utrymme är det som främst skiljer samverkan mellan fastigheter enligt AL från samverkan i frivilliga organisationer, t.ex. tomtägareföreningar eller ekonomiska föreningar, till vilka fastighetsägarna är anslutna som personer. Den sakrättsliga anknytningen ger varje delägare trygghet för att den krets av fastigheter, som utgör det ekonomiska underlaget för anläggningen, består. Risk för oförutsedda ökningar av bidragsskyldigheten blir därför mycket liten.

Samfällighet för utförande och drift

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet (14 § andra stycket). Begreppet samfällighet används i AL i sin associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning.

AL:s tillämplighet

Villkor för tillämplighet

Det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1 §). Detta innebär att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett visst ändamål, som är knutet till de deltagande fastigheterna som sådana, och att behovet av detta ändamål ska framstå som permanent.

Tillfälligt behov, rättighetsupplåtelse (väg)

Till en gemensamhetsanläggning som avser väg kan dock, om det finns särskilda skäl, anslutas en fastighet även om behovet är av tillfällig art (47 §). Vidare kan rätt till väg upplåtas för en fastighet – utan inrättande av gemensamhetsanläggning – för att tillgodose såväl stadigvarande som tillfälliga behov (49–50 §§). Upplåtelse av en befintlig väg kan även ske till förmån för en samfällighetsförening (50 a §).

Undantag från AL:s tillämpning

AL är inte tillämplig för anläggningar, som – enligt bestämmelser i någon annan författning än FBL – efter prövning av domstol eller annan myndighet kan inrättas gemensamt för flera fastigheter. Lagen gäller inte heller allmänna anläggningar för vatten och avlopp (1 § andra stycket).

Ingen territoriell begränsning

AL gäller utan territoriell begränsning. En gemensamhetsanläggning kan alltså inrättas och rättigheter kan upplåtas med eller utan stöd av överenskommelse såväl inom som utom planlagt område och utan hinder av gränser mellan registerområden.

Lös egendom som kan anslutas till gemensamhetsanläggning

Till en gemensamhetsanläggning kan i första hand fastigheter anslutas. Likställda med fastigheter vid tillämpningen av AL är inskriven tomträtt och gruva. Efter en lämplighetsprövning i varje särskilt fall kan även en byggnad eller annan anläggning på ofri grund samt ett natur- eller kulturresevat jämnställas med fastighet (2 §).

Prövningsförfarande

Prövning av frågor enligt AL sker vid en förrättning (17–31 §§)

Förrättningsinstans

Ansökan om en anläggningsförrättning görs hos LM (4 kap. 8-8e §§ FBL). Om det är lämpligt får LM förordna en särskild förrättningsman (4 §).

Handläggning

Vid handläggningen av en anläggningsförrättning ska huvuddelen av FBL:s förfaranderegler tillämpas. Förrättningen inleds i regel med en ansökan. Flera anläggningsfrågor får behandlas vid samma förrättning. En anläggningsfråga får också provas gemensamt med en fastighetsbildningsfråga vid en och samma förrättning, varvid ett gemensamt beslut, fastighetsbildningsbeslut, kan meddelas. En förrättning slutförs med ett avslutningsbeslut.

Anläggningsbeslut

De grundläggande frågorna vid förrättningen ska tas upp i ett anläggningsbeslut som ska innehålla bl.a. uppgift om anläggningens ändamål och omfattning, anslutna fastigheter och upplåtet utrymme (24 §). Anläggningsbeslutet kan göras till s.k. preliminärfråga. (Angående begreppet preliminärfråga se 25 Tidigarelagd anläggningsbeslut och Handbok FBL 4.25a.2 Undantag och delbeslut).

Övriga beslut

I övrigt ska beslut meddelas under förrättningen bland annat om delaktighet, vilket sker genom att andelstal för anläggningens utförande och drift anges (15 §), samt om ersättning (13 och 32 §§) och tillträde (26 §).

Tillträde i AL och i jämförelse med tillträde enligt FBL

Tillträde kan ske vid fyra olika tidpunkter relaterat till förrättningsbeslutet. I respektive fall kan även förekomma succesivt tillträde, dvs. olika tillträdestidpunkter för olika delar av fastigheten.

1. Tillträde enligt beslut när en förrättning i sin helhet avslutas vid ett och samma tillfälle.
2. Tillträde när fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsbeslut fattas som en preliminärfråga.
3. Tillträde enligt beslut om förtida tillträde.
4. Tillträde innan förrättningsbeslut med stöd av överenskommelse mellan berörda parter.

Enligt FBL får tillträde ske direkt vid den beslutade tillträdesdagen, till skillnad från AL och LL där det enligt huvudregeln ställs krav på att ersättningen ska vara betald innan tillträde får ske. Tillträde enligt AL och LL får dock ske utan att ersättning har betalats om berörde sakägare medger det eller om förskott betalas efter beslut av LM.

(Laghänvisning: FBL 5:30-30 a, FBL 11:8, AL 26-27 a §§, LL 24-25 a §§)

Bevakning av allmänna intressen

Vid prövningen av en anläggningsfråga ska LM bevaka olika allmänna intressen och vid behov samråda med andra myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs (21 §). BN och i vissa fall Lst har rätt att överklaga ett anläggningsbeslut. För att ta till vara ett allmänt intresse har BN och i vissa fall Lst initiativrätt till en anläggningsförrättning (18 §).

Registrering

Uppgift om en förrättning enligt AL ska införas i fastighetsregistrets allmänna del (34 §).

Villkor för inrättande av en gemensamhetsanläggning

Såväl samhället som den enskilde fastighetsägaren har ett intresse av att gemensamhetsanläggningar kan inrättas för att förbättra fastigheternas utnyttjande på ett ur allmän synpunkt lämpligt sätt. Inrättande av en gemensamhetsanläggning utan stöd av överenskommelse måste samtidigt vägas mot ett skydd för enskild rätt (5–11 §§).

Villkor till skydd för allmänna intressen

Till skydd för allmänna intressen ställer AL upp planpolitiska villkor, som innebär att inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser gäller, ska en gemensamhetsanläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. För områden som inte omfattas av en detaljplan får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om anläggningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (9 och 10 §§).

En gemensamhetsanläggning får vidare inte inrättas så att olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse (11 §). Kravet på anläggningens lokalisering och utförande innebär att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 §).

Villkoren i 9–11 §§, och 8 § såvitt gäller skydd för allmänna intressen, är indispositiva, dvs. de kan inte åsidosättas genom en överenskommelse.

Villkor till skydd för enskilda intressen

Till skydd för enskilda intressen har vissa villkor ställts upp. Det s.k. väsentlighetsvillkoret (5 §) innebär att utan stöd av en överenskommelse får en gemensamhetsanläggning inrättas bara för sådana fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Villkoret syftar till att skydda en fastighetsägare från anslutning till en anläggning, som denne inte

har någon påtaglig nytta av. Kravet på väsentlig betydelse gäller också när någon önskar ansluta sig till en gemensamhetsanläggning men någon av de övriga delägarna motsätter sig detta. Villkoret är dispositivt (16 §).

Ett annat villkor till skydd för enskilda intressen är det s.k. båtnadsvillkoret (6 §), vilket innebär att anläggningen ska medföra fördelar av ekonomisk eller annan art som överväger de därmed förenade kostnaderna och olägenheterna. Förutom sådana fördelar, som kan mätas genom en ökning av fastighetens marknadsvärde, ska hänsyn tas till t.ex. sociala faktorer. Hänsyn ska även tas till anläggningens betydelse för dem som använder sig av fastigheten, t.ex. hyresgäster. Förutsättningen är dock att intresset av anläggningen är knutet till en fastighet. Båtnadsvillkoret är indispositivt och kan alltså, i motsats till väsentlighetsvillkoret, inte frångås genom en överenskommelse mellan sakägarna.

Om det i en detaljplan har meddelats fastighetsindelningsbestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid, ska någon prövning inte ske av bestämmelserna i 5 och 6 §§ (6 a §).

Vid sidan av väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret finns även andra bestämmelser till skydd för enskilda sakägares intressen – det s.k. opinionsvillkoret och kravet på anläggningens lokalisering och utförande. Om inte behovet av en gemensamhetsanläggning är synnerligen angeläget får enligt opinionsvillkoret (7 §) en anläggning inte inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig detta och har beaktansvärda skäl för det. Enligt 8 § ska en gemensamhetsanläggning lokaliseras och utföras så, att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet i övrigt. Bestämmelsen, som utgör ett skydd för såväl enskilda som allmänna intressen, är dispositivt såvitt gäller enskilda intressen.

Rättighetsskyddet

Innehavaren av en nyttjanderätt, ett servitut eller liknande rätt i fastighet, som löses in eller på annat sätt tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning, är sakägare om hans eller hennes rätt berörs (20 §). En servitutshavare eller en nyttjanderättshavare har således möjlighet att bevaka sin rätt vid förrättningen. Fordringshavare är däremot inte sakägare. Deras rätt ska i stället bevakas av LM. Fordringshavarnas intressen skyddas genom lagens bestämmelser *dels* om ersättning och kostnadsfördelning, *dels* om skyldigheten att betala in vissa ersättningar till myndighet för fördelning mellan fordringsägarna. Skyddet är uppbyggt efter samma principer som gäller vid fastighetsreglering enligt FBL (16 och 32 §§).

Upplåtelse av utrymme

Gemensamhetsanläggningens behov av utrymme säkerställs genom upplåtelse av en begränsad sakrätt som till sin karaktär är att hänföra till servitut. En sådan upplåtelse av utrymme får i princip bara beslutas om den upplåtande fastigheten inte orsakas synnerligt men. Även om synnerligt men uppkommer, är en fastighet skyldig att avstå utrymme om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägaren begär det, ska fastigheten då inlösas (12 §).

Ersättning

Ersättning för ett ianspråktaget utrymme bestäms enligt samma principer som vid fastighetsreglering enligt FBL (13 §).

Fördelning av kostnader

I samband med inrättande av en gemensamhetsanläggning, ska LM fastställa andelstal för fördelning av kostnader för anläggningens utförande respektive drift (15 §)

Verkan av ändrade förhållanden

Ny förrättning

Lagens huvudprincip är att ändring av ett förrättningsavgörande ska ske vid en ny förrättning. För att en ny förrättning ska kunna genomföras, måste det ha inträffat ändrade förhållanden, som väsentligt inverkar på frågan. En ny förrättning får även genomföras om det i det tidigare avgörandet har föreskrivits att frågan får omprövas efter en viss tid och denna tid har gått ut eller om det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning (35 §).

Ändring av fastighetsindelningen

Vid sidan av huvudregeln finns vissa särbestämmelser som syftar till att på ett smidigt sätt anpassa delaktighetsförhållandena till en ändrad fastighetsindelning. Om en fastighet som är ansluten till en gemensamhetsanläggning ingår i en sammanläggning, övergår automatiskt alla fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare på den nybildade fastigheten. Detsamma gäller om en hel fastighet genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet (41 §).

I övriga fall av fastighetsreglering samt vid delning av en fastighet genom avstyckning eller klyvning kan LM besluta om en provisorisk fördelning av fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare i gemensamhetsanläggningen (42 §) när fördelningen av den ursprungliga fastighetens andelstal ger ett skäligt resultat. Om den ny- eller ombildade fastigheten bedöms medföra en ökad användning av en befintlig gemensamhetsanläggning, kan LM besluta om att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggningen och om andelstal för fastigheten enligt 42 a §.

Äldre lagstiftning

AL är i allmänhet tillämplig även vid en omprövning av beslut som har fattats med stöd av EVL eller motsvarande äldre lagstiftning och – med viss inskränkning – LGA (se ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – ASP och ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – EVL).

Överenskommelse

Överenskommelse om att en fastighet ska träda ut ur eller träda in i en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras kan träffas mellan berörda fastighetsägare och övriga delägare i samfälligheten och har samma verkan som ett beslut vid en förrättning, om den godkänns av LM (43 §).

Stämmobeslut

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. Beslutet måste fattas med två tredjedelars majoritet och får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av LM (43 a §).

Tomträttsupplåtelse

Om en fastighet som är ansluten till en gemensamhetsanläggning upplåts med tomträtt, inträder tomträdden automatiskt i fastighetens ställe, och tomträttshavaren blir skyldig att fullgöra de förpliktelser och utöva de rättigheter som följer med delägarskapet i anläggningssamfälligheten (44 §).

Förvaltningsformer

Förvaltning av samfälligheter enligt AL regleras i SFL. Lagen erbjuder två former för förvaltningen – delägarförvaltning och föreningsförvaltning.

Vid delägarförvaltning förvaltar delägarna samfälligheten direkt, och de måste därvid i princip vara eniga om alla beslut (6 § SFL).

Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening med stadgar och styrelse (17 § SFL). Föreningen ska registreras hos den statliga lantmäterimyndigheten (25 § SFL). När samfällighetsföreningen har registrerats kan den förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter (juridisk person) (27 § SFL). Vid föreningsförvaltning är det möjligt att med stöd av en majoritet fatta för delägarna bindande beslut.

Genom beslut om ett verkställighetsförordnande (27 a §), kan en samfällighetsförening ges full rättskapacitet redan innan förrättningsavgörandet har vunnit laga kraft.

SFL gäller bl.a. även för förvaltning av marksamfälligheter (1 § SFL). Därav följer att i vissa fall behöver inte någon anläggningssamfällighet bildas för en befintlig marksamfällighet.

Se vidare Handbok SFL.

ÄNDRINGSHISTORIK OCH FÖRKORTNINGSLISTA

Ändringshistorik

Datumen nedan står för versionsdatum och texten under datumet beskriver vad uppdateringen innefattat.

2025-01-30

Förtydliganden om att beslut om upplåtelse av en rättighet enligt 49–52 §§ är ett anläggningsbeslut, hur utförandetid anges, prövningen vid upphävande av en gemensamhetsanläggning samt rättelse av mindre skrivfel. Avsnitt med ändrad text: 24, 26, 35, 53.1 och 54.1.

2024-12-02

Förtydliganden i avsnitt 33 angående hur förlängning av tidsfrister ska hanteras. Flyttat beskrivningen av handläggningen av förfallna beslut från avsnitt 33 till avsnitt AK 7 §. Konsekventa hänvisningar till anläggningskungörelsen (AK) genom hela handboken. Avsnitt med ändrad text: Förkortningslistan, kapitlet Anläggningsförrättning (17-29a §§), 4, 16, 19, 32, 33, 34, 43, 43 a, AK 7 §.

2024-10-16

Rättelse av ofullständig mening i avsnitt 33.3.

2024-09-03

Omnämmande av äldre besittningsrätter med hänvisning till FBLP. Avsnitt med ändrad text: 3 § och Övergångsbestämmelser - ASP 5 §.

2024-06-14

Anläggningskungörelsen (1973:1165) (AK) tillförs handboken som ett eget avsnitt.

2024-05-24

Kompletterat avsnitt 33 med relevanta rättsfall och fördjupat anmärkningen om bestämmelsens tidigare lydelse.

Rättat skrivfel avseende datum i avsnitt ASP 7 §.

2024-05-16

Uppdatering och harmonisering med Handbok LL i avsnitten om förfallna beslut och registrering, avsnitt 33 och 34.

2024-03-26

Nytt avsnitt Övergångsbestämmelser – ASP 7 § Övergångsbestämmelse angående 67–68 §§ EVL, samt hänvisningar dit från 41 och 42 §§ AL. Avsnittet behandlar bestämmelserna om automatisk anslutning och fördelning av andelstal enligt EVL.

2024-01-03

Rättelse av skrivfel i avsnittet *Anläggningsförrättning (17–29A §§)*.

2023-09-28

Rättelse av skrivfel i avsnitt 25.

2023-09-25

Rättelse av felaktig hänvisning i avsnitt 46.1 och 56.1.

2023-06-21

Ändringar i avsnitten 27.2 och 27a med förtydliganden om villkorade tillträdesbeslut.

2023-05-24

Avsnitt 25 har uppdaterats för att förtydliga handbokens redogörelse av bestämmelsen.

2023-03-23

Avsnitt med ändrad text: 42a.2 - nytt rättsfall.

2023-02-27

Avsnitt med ändrad text: 2.2 - nytt rättsfall och förklarande text om när en byggnad eller annan anläggning på ofri grund försvinner eller blir fast egendom.

2023-02-14

Avsnitt med ändrad text: 1.2 - tillägg i avsnittet *Allmän va-anläggning* med anledning av ändringar i LAV.

2022-12-16

Avsnitt med ändrad text: 24.2 nytt rättsfall samt förklarande text.

2022-11-09

Ändring av handbokens introduktionsavsnitt och avsnittet *Verkan av ändrade förhållanden (35–45 §§)* för att inkludera 43 a §.

2022-09-19

Avsnitt med ändrad text: 1.2, 18.1

2022-08-26

Avsnitt med ändrad text: 37.1

2022-08-11

Avsnitt med ändrad text: 11.1, 15, 16.1, 24a.1, 29.1, 40a.1, 42.1, 42.3, 42a.1, 43.1, 48a.1, 49.1 och 11 ASP

2022-07-05

Redaktionell ändring

2022-07-01

Ny paragraf: 43 a §

Ändrade paragrafer: 29 a, 30, 45 §§

2022-05-16

Avsnitt med ändrad text: 24 a

2022-03-18

Avsnitt med ändrad text: 43

2022-01-28

Avsnitt med ändrad text: 37-39, 42 a & 43

2021-12-17

Avsnitt med ändrad text: 27

2021-10-27

Avsnitt med ändrad text: 1.1, 35.1

2021-04-15

Redaktionell ändring

2020-12-01

Startversion för den digitala handboken

Övriga avsnitt med ändrad text: 1.2, 5, 7, 10, 24.2, 33.1, 37, 42a.2

2020-07-01

Avsnitt med ändrad text: 29.4

Nytt avsnitt: 29a

2019-09-23

Avsnitt med ändrad text: 20, 30.1, 33.1, 33.3, 35.1

2018-05-15

Nytt avsnitt: Övergångsbestämmelser till ändringar i anläggningslagen.

Avsnitt med ändrad text: 2, 3, 12, 15, (17-29), 21, 24, 33, 35, 42, 42a, 43 §§

2017-06-29

Avsnitt med ändrad text: 12, 42a, 43 §§.

2016-04-01

Avsnitt med ändrad text: 1, 2, 7, 15, 35, 41, 42, 42a, 43, 49 §§.

2015-07-01

Nya paragrafer: 40a, 54a §§.

Ändrade paragrafer: 2, 3, 32, 33, 35, 43, 49, 50, 50a, 51, 52 §§.

Övriga avsnitt med ändrad text: 19, 33a, 41, 53 §§.

2015-01-21

Nya och ändrade paragrafer: 9, 21, 22, 23, 30, 35 §§.

Övriga avsnitt med ändrad text: 39 §

2013-02-01

Startversion för ändringshistorik

Förkortningar

Lagar m.m.	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
AK	Anläggningskungörelsen (1973:1165)
ASP	Promulgationslagen (1973:1151) till AL och SFL
DL	Delgivningslagen (2011:154)
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av FBL
FL	Förvaltningslagen (2017:900)
FRF	Förordningen (2000:308) om fastighetsregister
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister

JB	Jordabalken
JP	Promulgationslagen (1970:995) till JB
LAV	Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster
LBJ	Lagen om byggande av järnväg
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LGAF	Lag om förmånsrätt för fordringar enligt LGA
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LMFS	Lantmäteriets författningssamling
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
LVV	Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
VL	Vattenlagen (1983:291)
VägL	Väglagen (1971:948)
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
Myndigheter m.m.	
BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 september 2008 = Lantmäteriet)
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelsen
MD	Miljödomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
RR	Regeringsrätten
TR	Tingsrätt

ÖLM	Överlantmätarmyndighet (Sedan 1996 = LM)
-----	--

INLEDANDE BESTÄMMELSER (1–4 §§)

Det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna (1 § första stycket).

AL är inte tillämplig för anläggningar som – enligt bestämmelser i någon annan författning än FBL – efter prövning av domstol eller annan myndighet kan inrättas gemensamt för flera fastigheter. Lagen gäller inte heller allmänna anläggningar för vatten och avlopp (1 § andra stycket).

Till en gemensamhetsanläggning kan i första hand fastigheter anslutas. Likställda med fastigheter vid tillämpningen av AL är inskriven tomträtt och gruva. Efter en lämplighetsprövning i varje särskilt fall kan även en byggnad eller annan anläggning på ofri grund samt ett natur- eller kulturresevat jämföras med fastighet (2 §).

Den som innehar en fastighet på grund av ett testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon annan anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Ägare av ett natur- eller kulturresevat är den som har beslutat om resevatet (3 §).

Ansökan om en anläggningsförrättning görs hos LM. Om det är lämpligt får LM förordna en särskild förrättningsman (4 §).

1 § Tillämpningsområde

1 § Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning. Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen (1970:988) fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller inte denna lag. Den gäller inte heller en allmän vatten- och avloppsanläggning.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 74–79, 143–146, 177–184, 218, 538 n–540 y och 588 n–589 y. Prop. 2005/06:78 s. 154.

1.1 Gemensamhetsanläggning

I 1 § anges vilka gemensamma anläggningar som lagen är tillämplig på. Dessa har inte räknats upp eller exemplifierats i lagtexten. I stället anges de godtagbara anläggningarna genom att begreppet gemensamhetsanläggning definieras. En gemensamhetsanläggning kan inrättas såväl för en anläggning som ska nyuppföras som för en befintlig anläggning.

Med en gemensamhetsanläggning menas en sådan anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1 § *första stycket*). Enligt lagens huvudregel krävs alltså dels att anläggningen behövs för minst två fastigheter, dels att ändamålet är av stadigvarande betydelse för dessa fastigheter som sådana.

Stadigvarande betydelse

Kravet på stadigvarande betydelse innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas för att tillgodose ett tillfälligt ändamål, men hindrar inte en tidsbegränsad samverkan. Något krav på att ändamålet för all framtid ska tillgodoses med just den aktuella anläggningen finns alltså inte (prop. 1973:160 s. 178 ö). Om det kan förutses att anläggningen inom överskådlig tid kommer att bli överflödigt, är det inget som hindrar att tiden för anläggningens bestånd begränsas redan från början (se 24 §).

Enligt definitionen på en gemensamhetsanläggning kan en sådan inte tillgodose ett behov enbart för en tillfällig ägare eller för hyresgäster och andra som använder sig av fastigheten, såvida inte detta behov kan hänföras till fastigheten. Kravet på att behovet är fastighetsanknutet är således avgörande för frågan om vilka anläggningar som kan inrättas som gemensamma. Även om fastighetsägarna träffar en överenskommelse om att en viss fastighet ska ingå i en gemensamhetsanläggning kan den inte anslutas om inte anläggningen är av stadigvarande betydelse för fastigheten.

Från kravet på att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse, görs emellertid undantag i 47 §. AL Om det finns särskilda skäl, kan en fastighet med ett endast tillfälligt behov av väg anslutas till en gemensamhetsanläggning avseende väg. Enligt 49–50 och 51–52 §§ kan vidare – i fråga om väg – rättigheter upplåtas enligt AL fastän en gemensamhetsanläggning inte inrättas, utan fråga är om att bara tillgodose en fastighets behov.

Typer av anläggningar

AL innehåller ingen exemplifiering av vilka anläggningar som kan inrättas utan utgår enbart från grundvillkoret att anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse för berörda fastigheter. Eftersom AL har ersatt LGA och EVL ska dessa lagar och de i motiven till dessa gjorda exemplifieringarna vara vägledande även vid tillämpningen av AL (prop. 1973:160 s. 178 m).

1 § LGA innehöll följande exemplifiering: parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, ledning, värmeanläggning och tvättstuga. I motiven till LGA (prop. 1966:128 s. 121) anges bl.a. anläggningar för fritidsändamål (bryggor, småbåtshamnar och friluftsbad) men även vissa anläggningar för jordbruksdrift samt virkesavlägg och liknande upplagsplatser, som har karaktär av verkliga anläggningar. I praktiken tillämpades LGA dessutom med stöd av överenskommelser på ett flertal andra anläggningar såsom centralantenn, oljetank, soprum, staket, elektrisk motorvärmare, samlingslokal, tennisbana, det yttre underhållet (dvs. ytskiktet) av kedje- och radhus samt utrymme för el- och teleledningar. Samtliga dessa ändamål bör således kunna tillgodoses genom AL.

AL kan även i viss utsträckning tillämpas i landskapsvårdande syfte. Kravet på att anläggningen ska tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna måste dock vara uppfyllt. I viss utsträckning kan lagen således tillämpas på landskapsvårdande företag som syftar till att hålla mark öppen genom röjning, betning, odling och dylikt. Sedan anläggningen har inrättats har samfälligheten både rättighet och skyldighet att vidta behövliga åtgärder för att hålla anläggningen i sådant skick att den fyller sitt ändamål (prop. 1973:160 s. 180 m–y och 182 n; jämför CU 1973:33 s. 4 m–y).

De ökade kraven på ett rationellt utnyttjande av tillgänglig mark, kraven på kostnadsbesparingar samt den tekniska utvecklingen är faktorer som kan medföra att även andra ändamål bör tillgodoses genom samverkan. Sådana ändamål kan t.ex. vara tunnlar (kulvertar) för ledningar, ventilationssystem, kylanläggningar, fjärrvärmeanläggningar och laddinfrastruktur för laddning av elfordon. Åtgärder som brukar sammanfattas under termen gårdssanering faller i regel under den angivna definitionen av gemensamhetsanläggning (CU 1973:33 s. 4 n). Vid bildande av ägarlägenheter och annan 3D-fastighetsbildning kan likaså behovet av samverkan tillgodoses genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Även ett vindkraftverk kan inrättas som en gemensamhetsanläggning om kraftverket ska uppföras för att tillgodose ett antal fastigheters behov av elektricitet, förutsatt att dessa fastigheter annars inte skulle ha någon elförsörjning.

Däremot torde en gemensamhetsanläggning inte kunna inrättas för ett vindkraftverk som är anslutet till det allmänna starkströmsnätet och där deltagarna i gemensamhetsanläggningen således inte kan sägas få sin strömförsörjning direkt från kraftverket. Syftet med en sådan gemensamhetsanläggning torde inte primärt vara att tillgodose fastigheternas behov av elektricitet utan snarare fastighetsägarnas personliga intresse av delägarskap i ett eller flera vindkraftverk.

Tillbehör till en gemensamhetsanläggning

AL innehåller inte någon tillbehörsregel med allmän giltighet. För vägar regleras däremot tillbehörsfrågan genom 46 §.

Det har emellertid förutsatts att uttalanden i samband med LGA:s tillkomst fortfarande ska vara vägledande. Enligt dessa uttalanden ska en anläggning vara försedd med alla de tillbehör som behövs för att den ska kunna tjäna sitt ändamål och att dessa anordningar bör tillhöra den gemensamma anläggningen, om de inte med större fördel kan ombesörjas av de anslutna fastigheternas ägare var för sig (prop. 1973:160 s. 76 x).

För att undvika oklarheter i tillbehörsfrågan, ska anläggningsbeslutet alltid utformas så, att det klart framgår vilka tillbehör som ska ingå i gemensamhetsanläggningen (se 24 §).

En eller flera anläggningar

Frågan om en eller flera gemensamhetsanläggningar bör inrättas, ska bedömas utifrån att man som en anläggning betraktar vad som funktionellt sett framstår som en enhet (prop. 1973:160 s. 144 y). En anordning, vars huvudsakliga uppgift är att möjliggöra eller underlätta utnyttjandet av en gemensamhetsanläggning, ska således ingå som en del av denna och inte betraktas som en självständig anläggning. En parkeringsplats med en anslutande tillfartsväg utgör alltså normalt en enda anläggning. På samma sätt omfattar en värmeanläggning även gemensamma ledningar genom vilka värme förs från värmecentralen till de särskilda fastigheterna.

Utrymme bör även finnas för överväganden av ekonomisk natur, varvid viss betydelse bl.a. bör fästas vid vad som leder till en skälig kostnadsfördelning. Särskilt när det gäller vägar bör hänsyn även tas till att det ofta är till fördel för företagets genomförande att kostnaderna kan slås ut på så många delägare som möjligt. (Jämför prop. 1973:160 s. 76–77 och 144 y–n.)

Om olika delar betjänar skilda grupper av fastigheter, kan en uppdelning på flera anläggningar ske. Inrättande av flera gemensamhetsanläggningar kan enligt AL ske vid en och samma förrättning, se 17 §.

Sektionsindelning

Genom utformningen av bestämmelserna i 15 § om kostnadsfördelning är det möjligt att bestämma olika andelstal för skilda delar av anläggningen (sektionsindelning). De skilda verksamhetsgrenarna utgör emellertid tillsammans en anläggning.

En indelning i sektioner bör endast ske då det leder till att fördelningen av kostnader mellan deltagarna med betydande belopp skiljer sig från vad som annars skulle vara fallet. Av förarbetena framgår att man lagtekniskt gav möjlighet till en sektionsindelning genom att ersätta begreppet ”ett andelstal” med ordet ”andelstal”. Det uttalades bland annat att hinder inte borde resas mot en indelning i sektioner men att en sektionsindelning i allmänhet bör undvikas, inte minst med hänsyn till den ökade administration detta innebär vid förvaltningen av anläggningen, jämför prop. 1973:160, s. 218.

Sektionsindelning eller flera gemensamhetsanläggningar

Genom ett anläggningsbeslut skapas en rätt för alla deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning att nyttja alla delar av anläggningen. En sektionsindelning innebär således inte att fastigheter som har andelstalet noll i en sektion saknar rätt att nyttja den del av anläggningen som sektionen avser, även om något faktiskt behov inte föreligger, jämför rättsfallet 04:16 (NJA 2004 s. 266) under 15 Kostnader för utförande och drift. Ägarna av alla deltagande fastigheter är också sakägare vid en eventuell omprövning av en del av anläggningen.

Det är mot den bakgrunden normalt att föredra att bilda separata gemensamhetsanläggningar med tydliga avgränsningar i stället för att inrätta stora gemensamhetsanläggningar med sektionsindelningar. En sammanhållen förvaltning kan uppnås genom att de olika gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samma samfällighetsförening.

Se vidare 15 Kostnader för utförande och drift.

1.2 Inskränkningar

AL är inte tillämplig för anläggningar som – enligt bestämmelser i någon annan författning än FBL – efter prövning av domstol eller annan myndighet kan inrättas gemensamt för flera fastigheter. Lagen gäller inte heller allmänna anläggningar för vatten och avlopp (1 § andra stycket; se Allmän va-anläggning nedan).

Allmänna platser och allmänna vägar

Enligt 6 kap. 18–20 §§ PBL ska kommunen svara för iordningställande, upplåtande till allmänt begagnande och underhåll av allmänna platser m.m. inom ett detaljplanelagt område, om inte planbestämmelserna anger annat. Om staten är väghållare gäller skyldigheten i stället staten. För allmänna platser där kommunen inte är huvudman (jämför 4 kap. 7 § PBL) är AL tillämplig (6 kap. 23 § PBL). AL omfattar inte allmänna vägar. Dessa prövas enligt VägL.

Skyddsrum

Frågor om skyddsrum regleras i lagen (2006:545) om skyddsrum och förordningen (2006:638) om skyddsrum. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska, i den omfattning staten ställer medel till förfogande, besluta om byggande av skyddsrum och kontrollera att inrättade skyddsrum har avsedd skyddsförmåga och att skyltning har skett. En lokal kan för sin funktion som skyddsrum inte inrättas som en gemensamhetsanläggning med hänsyn till att utförande och drift styrs av de nämnda författningarna. Det finns dock inget hinder mot att inrätta en gemensamhetsanläggning av t.ex. en kvartersgård som tillika är skyddsrum, om själva skyddsrumsfunktionen lämnas utanför gemensamhetsanläggningen.

Vattenverksamhet

LVV innehåller flera regler som möjliggör samverkan mellan fastigheter. I lagens 3–5 kap. behandlas instituten markavvattningsamfällighet, bevattningssamfällighet och vattenregleringssamfällighet. Enligt dessa regler kan samfälligheter bildas för bl.a. dikning och annan markavvattnings, avledande av avloppsvatten, bevattning ur en gemensam vattentillgång, vattenreglering för kraftändamål och vattenreglering för bevattning.

Företag som regleras i LVV kan till följd av undantagsregeln i 1 § andra stycket inte inrättas som gemensamhetsanläggningar. LVV:s regler hindrar emellertid inte att en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, där kommunen inte är huvudman, inrättas som en gemensamhetsanläggning.

En särskild fråga är gränsdragningen mellan markavvattning och annat omhändertagande av dag- och dräneringsvatten. För markavvattning ska LVV tillämpas, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas. För annat omhändertagande av vatten är emellertid AL tillämplig.

Markavvattning definieras i 11 kap. 2 § MB. Där sägs att som markavvattning ska räknas "åtgärder som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål".

Av definitionen framgår att *syftet* med åtgärden har en avgörande betydelse. I princip utgör alltså ett vägdike markavvattning om dess syfte är att leda bort vatten från vägkroppen, men inte om syftet är att endast vidaretransportera vatten från andra markområden. Svårigheten med denna gränsdragning framgår av följande citat ur Bengtsson m.fl., Miljöbalken (1 juni 2022, Juno), kommentaren till 11 kap. 2 §.

"I en dom 2002-02-16 i mål nr M 420-00 och M 70-01 har Växjö tingsrätt, miljödomstolen, gjort en intressant analys av förhållandet markavvattning – ytvattenverksamhet vid anläggandet av diken för vägföretag. Domstolen fann att avledandet av vatten från vägområdet och uppströms liggande markområden var markavvattning med hänsyn till syftet, att omläggning eller flyttning av diken utan ytterligare avvattande effekt kunde utgöra antingen markavvattning eller ytvattenverksamhet beroende på syftet med åtgärden samt att anläggande av skärningsdiken genom en höjdkropp i terrängen och av bankdiken för dränering av vägkroppen i det aktuella fallet inte gjordes i markavvattningssyfte utan för bortledande av inträngande grund- och ytvatten. Utförandet av skärningsdiken och bankdiken med syfte att även kunna avvattna uppströms liggande eller angränsande markområden var å andra sidan att betrakta som markavvattning. – I ett tillsynsmål, MÖD 2014:5, har Mark- och miljööverdomstolen funnit att ett bortledande av dagvatten från ett antal fastigheter utanför detaljplanelagt område inte utgjort vare sig avledande av avloppsvatten eller markavvattning i den mening som avses i 11 kap. – I MÖD 2013:49 [...] behandlades frågan om gränsdragningen mellan avledande av avloppsvatten och markavvattning."

Rättsfall: Avledande av avloppsvatten eller markavvattning

MÖD 2013:49 (LM ref 13:28) Med hänsyn till att dagvattenanordning skulle avleda dagvatten även för en delsträcka av väg var det inte fråga om att enbart avleda vatten från viss eller vissa fastigheters räkning. Anläggningen kunde därför inrättas enligt AL.

För LM:s tillämpning av AL är det således i princip nödvändigt att göra motsvarande analys för att kunna ta ställning till om vägdiken kan ingå i en gemensamhetsanläggning eller inte. Med hänsyn till de betydande praktiska svårigheterna bör emellertid en pragmatisk tolkning kunna göras i de flesta fall, som innebär att vägdikena tillåts ingå i gemensamhetsanläggningen. Samråd bör dock ske med Lst så att denna ges möjlighet att bedöma om

denna tolkning innebär några problem i fråga om vattenverksamheten i det enskilda fallet.

Av definitionen framgår vidare att *avloppsvatten* inte utgör markavvattning. Med avloppsvatten avses enligt 9 kap. 2 § MB: 1) spillvatten eller annan flytande orenlighet, 2) vatten som använts för kylning, 3) vatten som avleds för sådan avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning, eller 4) vatten som avleds för avvattning av en begravningsplats.

För tillämpningen av AL är det punkten 3 som är av betydelse. Inom detaljplan ska alltså sådan avvattning av mark som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning ses som avloppsvatten, vilket innebär att AL är tillämplig för anläggningar för sådan avvattning. Gränsdragningen har behandlats i rättsfallet 04:27 där fråga var om att inrätta en gemensamhetsanläggning för avvattning av ett kvarter, varvid vattnet skulle transporteras till det kommunala va-nätet.

Rättsfall: Anläggning enligt AL eller MB?

HovR Ö Norrl, 2004-11-25, Ö 763-02. Ej prövningstillstånd (LM ref 04:27). I en detaljplan angavs mellan två rader av fastigheter ett område där marken skulle vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, se karta. Syftet med anläggningen var att säkerställa kvarterets behov av avvattning. LM beslutade att inrätta en gemensamhetsanläggning för avvattning av ytvatten genom ett dräneringsrör.



Beslutet överklagades med hänvisning till att AL inte var tillämplig, eftersom det var fråga om markavvattning, jfr 1 § AL. HovR: Berört byggnadskvarter är beläget inom verksamhetsområde för allmän va-anläggning som även omfattar dagvatten. Förbindelsepunkt för dagvatten finns upprättad för var och en av de i målet berörda fastigheterna vid tomtgräns. 11 kap. MB är inte tillämpligt inom område för allmän va-anläggning, som även omfattar dagvatten. För enskild ledning som ska avleda dag- och dräneringsvatten från fastigheter inom sådant område till den allmänna ledningen är istället AL tillämplig. Den i målet aktuella ledningen kunde därför inrättas som gemensamhetsanläggning enligt AL.

HovR konstaterade alltså att 11 kap. MB inte är tillämpligt inom ett område för en allmän va-anläggning som även omfattar dagvatten och att en gemensamhetsanläggning således kunde inrättas i det aktuella fallet. Frågan är då hur man ska se på ett fall inom detaljplan där det inte finns någon allmän va-anläggning för dagvatten. Som en utgångspunkt för tillämpningen, intill dess vi får ytterligare rättspraxis, bör med hänsyn till ordalydelsen i 9 kap. 2 § MB kunna förutsättas att dagvattenavledning utgör avloppsvatten och således kan inrättas som en gemensamhetsanläggning. Samråd bör i tveksamma fall ske med Lst. Utanför detaljplanerat område gäller inte undantaget från vad som är markavvattning vilket innebär att sådan avvattning ska ske enligt LVV och då är AL inte tillämplig.

Det kan tilläggas att en annan definition av avlopp gäller i LAV, se nedan under Allmän va-anläggning.

Ägofredslagen

Enligt lagen (1933:269) om ägofred kan bestämmas att vissa fastighetsägare gemensamt ska hålla stängsel eller utföra arbete för betesmarks inhägnande och anordnande för betesbruk. När detta har blivit bestämt i laga ordning – genom en förrättning, en dom eller genom en skriftlig överenskommelse – bildas en samfällighet. Inte heller ett företag enligt denna lagstiftning kan således inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt AL.

Allmän va-anläggning

AL gäller inte för sådana anläggningar som utgör allmänna va-anläggningar enligt LAV.

Om det i anslutning till en AL-förrättning hävdas att va-frågan i stället borde lösas genom en allmän va-anläggning får LM avvakta att den frågan i vederbörlig ordning prövas enligt LAV. Om den prövningen slutar med att någon allmän va-anläggning inte är aktuell kan förrättningen slutföras. I annat fall får den ställas in. Kommunen ska numera ta särskild hänsyn till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning när den bedömer behovet av allmänt va i ett visst område, se 6 § tredje stycket LAV.

Från och med den 1 januari 2024 ska det finnas en aktuell vattentjänstplan i varje kommun. En vattentjänstplan ska innehålla kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses. Den ska också innehålla kommunens bedömning av vilka åtgärder som behöver vidtas för att de allmänna va-anläggningarna ska fungera vid en ökad belastning på grund av skyfall. Planen är inte bindande. Regleringen om vattentjänstplaner finns i 6 a-d §§ LAV.

I LAV gäller en annan definition av begreppet avlopp än i MB. Enligt 2 § LAV menas med avlopp ”bortledande av dagvatten och dränvatten från ett område med samlad bebyggelse eller från en begravningsplats, bortledande av spillvatten eller bortledande av vatten som har använts för kylning”. Någon koppling till detaljplan görs således inte som i MB. I förarbetena (prop. 2005/06:78 s. 47–48) konstateras att avloppsdefinitionen i LAV därmed omfattar sådant bortledande av vatten som är markavvattnings enligt MB och för vilket särskilt tillstånd krävs. Vidare sägs att eftersom AL inte gäller för en allmän va-anläggning medför den nya avloppsdefinitionen i LAV inget problem för tillämpningen av AL.

LL

Med stöd av LL kan ledningsrätt tillskapas för vissa ledningar. I princip kan ledningsrätt upplåtas även för att tillgodose behovet av ledningar för flera fastigheter. Enligt 2 § tredje stycket LL är emellertid den lagen inte tillämplig i fråga om sådana ledningar som kan inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt AL.

FBL

Med stöd av FBL kan i vissa fall inrättas en gemensamhetsanläggning som också kan inrättas med stöd av AL. Genom stadgandet i 1 § andra stycket möter inte hinder att direkt tillämpa AL även om det skulle vara möjligt att

få till stånd den gemensamma anläggningen enligt FBL. Någon direkt anvisning om vilken lag som ska tillämpas finns inte. Av allmänna rättsgrundsatser får emellertid anses följa att reglerna i en speciallag som AL ska ha företräde framför bestämmelserna i en lag av mer allmän räckvidd som FBL. I ett läge då såväl FBL som AL kan tillämpas och då sakägarna är oeniga om vilken lag som bör gälla, bör alltså LM tillämpa AL (prop. 1973:160 s. 539 m).

På grund av AL torde inte ett servitut avseende en anläggning som är gemensam för flera fastigheter kunna bildas som en fristående åtgärd enligt FBL, om det är aktuellt att i samband med tillskapandet av rättigheten få till stånd ett beslut om anläggande, skötsel och kostnadsfördelning (prop. 1973:160 s. 204 n–205 ö och 207 ö). Dessutom innebär bestämmelserna i 49 § AL att ett servitut avseende rätt till väg inte kan bildas som en fristående åtgärd enligt FBL (jämför prop. 1973:160 s. 284 x). Se även Handbok FBL 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning. Om ingen av sakägarna yrkar att en gemensamhetsanläggning ska inrättas finns det dock inte några formella hinder mot att bilda flera utfartsservitut – enligt antingen AL eller FBL – för samma utfartsväg.

VägL – ansvaret för vissa broar

När en allmän väg, som också omfattar en bro, dras in från allmänt underhåll, kan man räkna med att Trafikverket i egenskap av väghållare också är skyldigt att utföra vissa andra insatser som till exempel rensning av vattendraget, enligt den ”vattendom” genom vilken rätten att bygga bron kom till. I det fall vägen kommer att finnas kvar och ska inrättas som en gemensamhetsanläggning kommer likväl skyldigheten att rensa vattendraget att ligga på Trafikverket.

Om det bedöms som lämpligt att ändra på detta ansvarsförhållande kan anläggningsbeslutet utformas så att samfälligheten får rådighet över vattenområdet och att skötselansvaret för anläggningssamfälligheten inkluderar till exempel rensning av vattendraget. Anläggningssamfälligheten får sedan begära hos MMD att få ”ta över” vattendomen. Om så inte sker kommer Trafikverket även fortsättningsvis att formellt ansvara för rensningen av vattendraget. Anläggningsbeslutet kan visserligen innebära att anläggningssamfälligheten i förhållande till Trafikverket är skyldig att utföra rensningen, men i förhållande till tredje man ligger ansvaret kvar på Trafikverket. Se 11 kap. 17–21 §§ MB.

2 § Egendom som jämställs med registerfastighet

- 2 § Lagens bestämmelser om fastighet tillämpas även på
1. inskriven tomträtt, och
 2. gruva.
- Om det är lämpligt, ska bestämmelserna tillämpas även på
1. byggnader och andra anläggningar som inte hör till en fastighet,
 2. naturreservat, och
 3. kulturresevat.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 77–79, 145 n–146 n, 184–186, 541 ö, 598 ö, Prop. 2014/15:71 s. 33 m–34 n, 39 y.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

Fastighetsbegreppet

Begreppet fastighet har i princip samma innebörd i AL som i FBL. En fastighet i FBL:s mening är egendom som har införts som en fastighet i fastighetsregistret samt egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser ska införas som en fastighet i registret (jämför prop. 1969:128 s. B 78 n–79 x och prop. 1970:20 s. B 74). En styckningslott eller en klyvningslott som ännu inte har registrerats kan dock anslutas till en gemensamhetsanläggning, om den inrättats i samma förrättning, jämför 24.2 Anläggningsbeslutets innehåll.

En samfällighet kan inte vara delägare i en gemensamhetsanläggning. Det är i stället de delägande fastigheterna i samfälligheten som är delägare i gemensamhetsanläggningen.

I fastighetsregistret kan redovisningen dock förenklas genom att en samfällighet redovisas som delägare i stället för alla delägande fastigheter var för sig. Andelstalet som anges är då ett gemensamt andelstal för alla de fastigheter som har del i samfälligheten.

Sämjelott

LM är emellertid vid tillämpningen av AL inte helt bunden av FBL:s fastighetsbegrepp (prop. 1973:160 s. 185 y). Enligt 4 § ASP ska således en sådan lott eller ett sådant område som kan komma att utgöra fastighet för sig genom legalisering enligt ÄULL jämföras med en fastighet. Jämför ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – ASP 4 Sämjelott och äldre arealöverlåtelse och Handbok ÄULL.

Brukningseenhet

Enligt förarbetena kan en brukningseenhet som består av flera fastigheter i vissa fall betraktas som en deltagande enhet i en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:160 s. 185 y och prop. 1966:128 s. 342 n–343 ö). Eftersom det i anläggningsbeslutet ändå måste anges de fastigheter som ingår i brukningseenheten, se 24 §, och eftersom det vid inlösen ändå måste anges särskilda andelstal för de i brukningseenheten ingående fastigheterna, se 15 §, torde de praktiska fördelarna vara begränsade. Det ska dessutom vara praktiskt taget uteslutet att en viss fastighet ska kunna brytas ut ur fastighetskomplexet och bli en brukningseenhet för sig. Den angivna möjligheten bör därför inte tillämpas.

Association

En anläggningssamfällighet kan inte som en enhet anslutas till en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:160 s. 146 x). Anslutning måste således ske av varje fastighet för sig. Däremot kan en samfällighetsförening ges rätt till utfart på en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning (utfartsrätt enligt 50 a §). I vissa fall kan en samfällighet företräda delägarna vid behandlingen av anslutningsfrågor (se 35, 35 a och 42 §§).

2.1 Egendom som jämfställs med registerfastighet

Inskriven tomträtt och gruva

AL:s bestämmelser om fastighet ska tillämpas även på inskriven tomträtt och på gruva. Om en fastighet är upplåten med tomträtt är det således tomträtten som ska delta i gemensamhetsanläggningen (44 §). Beträffande upplåtelse av utrymme för en anläggning i tomträtt, se 12 §.

2.2 Egendom som kan jämfställas med registerfastighet

Lös egendom

Efter en lämplighetsprövning i varje enskilt fall kan även byggnader eller andra anläggningar som inte hör till en fastighet jämfställas med fastighet.

Vid prövningen av om en byggnad eller annan anläggning som inte hör till en fastighet kan anslutas ska hänsyn tas till sådana omständigheter som byggnadens eller anläggningens art och värde i förhållande till hur omfattande användningen av gemensamhetsanläggningen kan förväntas bli för byggnadens eller anläggningens ägare. Om objektet är av undermålig beskaffenhet bör någon anslutning till en gemensamhetsanläggning som regel inte medges. I normalfallen bör det även finnas en tryggad rätt att under en längre tid ha byggnaden eller anläggningen kvar för att en anslutning ska kunna ske. Sådan arrendebebyggelse, som inte grundar något besittningsskydd enligt reglerna om bostadsarrende i 10 kap JB, torde således som regel inte kunna anslutas.

Även småbåtshamnar, campingplatser, badplatser och andra anläggningar för fritids- och miljövårdsändamål på ofri grund kan anslutas till en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:160 s. 185 n).

Det framgår av förarbetena att 2 § inte är avsedd att tillämpas på byggnader eller andra anläggningar som inte är uppförda. Att bygglov har meddelats men byggnaden eller anläggningen ännu inte har uppförts är således inte tillräckligt (prop. 1973:160 s.185–186).

En byggnad eller annan anläggning som inte hör till en fastighet (byggnad eller annan anläggning på ofri grund) får inte anslutas till en gemensamhetsanläggning om detta skulle kunna leda till att ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse uppstår för en annan deltagare i gemensamhetsanläggningen, se 6.2 Byggnad eller annan anläggning på ofri grund.

När en byggnad eller annan anläggning på ofri grund försvinner eller blir fast egendom

I det följande används begreppet byggnad för både byggnad och annan anläggning.

Några särskilda bestämmelser, som reglerar förhållandet när en byggnad på ofri grund med andel i en gemensamhetsanläggning försvinner eller blir fast egendom, finns inte i AL.

I förarbetena (prop. 1973:160 s. 540 n – 541 ö) anför lagrådet följande angående verkan av att en byggnad på ofri grund med delaktighet i en gemensamhetsanläggning försvinner:

”Då det är byggnaden som är bärare av delaktigheten i anläggningen, skulle det kunna anses som i och för sig naturligt om delaktigheten skulle upphöra i och med att byggnaden försvinner genom att den t.ex. rives eller brinner ner. Med den konstruktion gemensamhetsanläggningarna enligt förevarande lag har kan emellertid knappast vara förenligt att en i anläggningen deltagande utan vidare försvinner med de återverkningar det har för övriga deltagare. Bättre överensstämmer med lagen att anse byggnadens försvinnande utgöra sådan ändring i förhållandena varom talas i 35 § och som kan föranleda ändring i det tidigare anläggningsbeslutet. Intill dess sådan ändring sker gäller då, trots byggnadens försvinnande, sistnämnda beslut. Detta innebär att den siste ägaren till byggnaden även efter byggnadens försvinnande har att svara för de förpliktelser som det byggnaden åsatta andelstalet medför. För att undgå att i fortsättningen påföras kostnader för anläggningen bör alltså den siste ägaren se till att omprövning av anläggningsbeslutet enligt 35 § kommer till stånd.”

Rättsfall: Rivet hus på ofri grund

MÖD, 2019-10-28, F 2418-19 (MÖD 2019:27). Ett hus på ofri grund hade 2006 getts andelstal i en gemensamhetsanläggning. Efter att huset rivits, 2017, hade samfällighetsförening debiterat ägaren till den fastighet på vilken huset stått det belopp som motsvarade husets andelstal. MÖD konstaterade att det saknas stöd i AL för att, på sätt föreningen gjort, föra över det andelstal som belöper på huset på ofri grund till fastigheten (jfr 24 a och 43 §§ AL). Mot bakgrund av detta och lagrådets yttrande i förarbetena (se prop. 1973:160 s. 540 f), ansåg MÖD att andelstalen enligt 2006 års beslut kvarstår fram till dess LM beslutat om nya andelstal. Föreningsstämmans beslut att godkänna debiteringslängden upphävdes.

I rättsfallet ovan säger MÖD uttryckligen endast att det var fel att debitera fastighetsägaren kostnader för byggnaden på ofri grund. Domstolen säger däremot inget om andelarna för den rivna byggnaden kan debiteras någon annan och i så fall vem.

Ägaren som sådan kan inte vara ansluten till anläggningen, eftersom en person inte kan delta i en gemensamhetsanläggning. Om andelstalet istället knyts till den rivna byggnaden skulle det leda till att andelstalet ifråga blir knutet till ett rättsobjekt som inte längre finns. För att tydliggöra förhållandena i gemensamhetsanläggningen är därför en omprövning av anläggningsbeslutet enligt 35 § eller överenskommelse enligt 43 § att rekommendera för att avföra byggnadens andelar, se 35.1 Omprövning och 43.1 Överenskommelse om delaktighet samt godkännande. Den aktuella situationen torde kunna vålla problem även vid en överenskommelse eller omprövning, t.ex. då ersättningen ska fastställas eller om den sista ägaren till byggnaden har avlidit. Någon helt tillfredsställande hantering av försvunnen byggnad på ofri grund finns dessvärre inte.

En byggnad på ofri grund behöver inte rivas för att upphöra att vara ett eget rättsobjekt. Om en byggnad och den mark där den är belägen kommer i

samma ägares hand upphör byggnaden att vara lös egendom och blir tillbehör till fastigheten, jämför reglerna i 2 kap. 1 och 4 §§ JB.

Om det är byggnadens ägare som förvärvar marken och fastighetsbildning ska ske, t.ex. vid avstyckning av en arrendetomt, blir byggnaden tillbehör till den nybildade fastigheten när förvärvet är fullbordat. Om det är markens ägare som förvärvar byggnaden, blir denna tillbehör omedelbart genom förvärvet. Detsamma gäller när byggnadens ägare förvärvar hela fastigheten.

Lagrådet föreslog att påverkan på andelstalen när en byggnad på ofri grund övergår till att bli fast egendom uttryckligen skulle regleras på ett motsvarande sätt som i 41 §. På grund av vissa registreringsproblem kopplat till lagrådets förslag så antogs det emellertid inte. Det föredragande statsrådet konstaterade istället (prop. 1973:160 s. 598) att "[ä]ven om byggnad som har del i gemensamhetsanläggning kommer i samma ägares hand som marken, bör byggnaden alltså kvarstå som delägare till dess annat blir bestämt vid förrättning."

Förarbetsuttalandet talar för att andelen fortsättningsvis ska följa byggnaden vid ägarbyten. En sådan tolkning skulle dock innebära att andelstalet rent rättsligt knyts till ett rättsobjekt som inte längre finns (byggnaden). Någon helt tillfredsställande hantering finns inte heller i detta fall. Därför är en omprövning enligt 35 § eller överenskommelse enligt 43 § att rekommendera för att överföra andelarna till fastigheten.

I båda fallen, alltså antingen att byggnaden försvinner eller att byggnaden och fastigheten får samma ägare, så är omprövning enligt 35 § eller överenskommelse enligt 43 § att rekommendera för att på ett entydigt sätt avgöra deltagandet i gemensamhetsanläggningen.

Naturreservat och kulturresevat

Även naturreservat och kulturresevat kan, efter lämplighetsprövning i det enskilda fallet, jämföras med fastighet och anslutas till en gemensamhetsanläggning. Ett naturreservat kan ha behov av vägar och andra gemensamma anläggningar. Delaktigheten i gemensamhetsanläggningen knyts i dessa fall formellt till den på platsen uppförda anläggningen (prop. 1973:160 s. 145 m-y, 186 ö).

Sedan AL:s tillkomst har möjligheten att inrätta kulturresevat införts i MB (7 kap. 9 § MB). Kulturresevat skiljer sig från naturreservat i princip endast i fråga om förutsättningarna för reservatsbildningen. Det är mot den bakgrunden naturligt att även ett kulturresevat kan jämföras med en fastighet vid tillämpningen av AL under samma förutsättningar som gäller för ett naturreservat. En Lst eller en kommun får förklara ett mark- eller vattenområde för kulturresevat i syfte att bevara värdefulla kulturpräglade landskap. Lämplighetsbedömningen enligt 2 § ska utföras på samma sätt som gäller för ett naturreservat (jfr prop. 1973:160 s.145 y, 185).

I första hand är det de fastigheter som omfattas av natur- eller kulturresevatet som bör anslutas till en gemensamhetsanläggning eller ges någon rättighet enligt lagen. Fastigheterna företräds då av sina ägare. Möjligheten att ansluta själva resevatet till en gemensamhetsanläggning torde bli aktuell först om det för de fastigheter där resevatet ligger inte finns något långsiktigt behov av en anslutning eller en sådan anslutning av någon annan särskild anledning inte är aktuell (prop. 2014/15:71 s. 34 y).

3 § Innehavare av fastighet

3 § Den som innehar en fastighet på grund av ett testamentariskt förordnande, utan att någon har äganderätten till den, anses vid tillämpning av lagen som fastighetens ägare. Som ägare av ett naturreservat eller ett kulturreseptat anses den som har beslutat om reservatet.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 186–187. Prop. 2014/15:71 s. 33 m–34 n, 39 n–40 ö.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

Testamentarisk förordnande

Enligt 2 § ska AL:s bestämmelser om fastighet tillämpas även på bl.a. tomträtt och gruva. Detta innebär att t.ex. tomträttshavaren ska behandlas som fastighetsägare vid lagens tillämpning.

På samma sätt föreskrivs i 3 § *första meningen* att den som innehar en fastighet på grund av ett testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon ska anses som fastighetens ägare. Testamentariskt förordnande innebär att en person i ett testamente bestämmer vad som ska hända med dennes egendom efter hans eller hennes död.

Ägare av ett natur- eller kulturreseptat

Som ägare av ett naturreservat eller ett kulturreseptat anses enligt 3 § *andra meningen* den som har beslutat om reservatet, även om reservatet förvaltas av någon annan. Ett natur- eller kulturreseptat förvaltas som utgångspunkt av den som har beslutat om att inrätta det, dvs. en Lst eller en kommun (7 kap. 4 och 9 §§ MB). Länsstyrelsen eller kommunen har möjlighet att överlåta förvaltningen av reservatet till någon som har förutsättningar för att ha ett sådant ansvar (3 och 21 §§ förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.). Ett beslut om att överlåta förvaltningen kan återkallas. Ingenting hindrar att beslutsfattaren vid behov ger förvaltaren fullmakt att representera reservatet vid t.ex. en anläggningsförrättning. (Prop. 2014/15:71 s. 34 x, n).

Besittningsrätt

Den som innehar en fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt ska också anses som fastighetens ägare vid tillämpningen av AL, se [Övergångsbestämmelser – ASP 5 § Äldre rättsinstitut](#).

4 § Förrättningsmyndighet

4 § Anläggningsförrättning handlägges av lantmäterimyndighet. Om det är lämpligt, får lantmäterimyndigheten förordna särskild förrättningsman. Denne skall äga den kunskap och erfarenhet som uppdraget kräver och även i övrigt vara lämplig till detta. Vad som i denna lag föreskrives om lantmäterimyndighet gäller i tillämpliga delar sådan särskild förrättningsman.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 155–157, 187, 599 och CU 7–8, Prop. 1988/89:77 s. 100, Prop. 1989/90:71 s. 91

4.1 Förrättningsmyndighet

Enligt 4 § *första stycket* ska en anläggningsförrättning handläggas av LM. Vid en anläggningsförrättning består LM, liksom vid fastighetsbildning, av en förrättningslantmätare. I vissa fall ska dessutom två gode män ingå i myndigheten (se 19 §).

Om det vid en förrättning uppkommer behov av särskild teknisk sakkunskap ska detta i första hand tillgodoses genom utnyttjande av specialister inom LM eller genom att en sakkunnig förordnas enligt 4 kap. 34 § FBL. Projektering av en anläggning kan även ske utom ramen för förrättningsförfarandet om det är lämpligt. Så torde inte sällan vara fallet i fråga om skogsbilvägar (prop. 1973:160 s 156 y).

4.2 Förordnande av särskild förrättningsman

Om det är lämpligt får LM enligt 4 § *andra stycket* förordna en särskild förrättningsman.

Den prövning som LM ska göra när frågan om förordnande av en särskild förrättningsman aktualiseras består *dels* av en lämplighetsprövning av om förrättningen är av en sådan natur att det är lämpligt att en särskild förrättningsman förordnas, *dels* av en prövning av om den särskilda förrättningsmannen med hänsyn till kunskap och erfarenhet m.m. är lämplig att handlägga förrättningen.

Lämplighetsprövning av förrättningssituationen

Möjligheten att förordna en särskild förrättningsman motiverades vid lagens tillkomst främst med att den bör kunna tillämpas för skogsvägar som Skogsstyrelsen har projekterat eller planerat. En tjänsteman hos Skogsstyrelsen, som har deltagit i planeringen eller projekteringen av vägen, är ofta så insatt i vägfrågorna att fördelar kan vinnas om denne även förordnas som förrättningsman (prop. 1973:157 s 108 och 156).

Civilutskottet uttalade dock att anläggningsförrättningar normalt bör handläggas av en myndighet och inte av en särskild förrättningsman (CU 1973:33 s 7–8). Utgångspunkten är alltså att förrättningar enligt AL normalt ska handläggas av LM. Det är inte tillåtet att meddela ett förordnande enligt 4 § *andra stycket* endast därför att en godtagbar förrättningsman finns tillgänglig.

Lämplighetsprövning av förrättningsmannen

Enligt 4 § *andra stycket* gäller även vissa krav på kunskap och erfarenhet för den särskilt förordnade förrättningsmannen. Han eller hon ska ha den

kunskap och erfarenhet som uppdraget kräver och även i övrigt vara lämplig till detta.

I förarbetena framhålls särskilt att personen i fråga har sådan kännedom om tillämpliga bestämmelser att han eller hon kan handlägga förrättningen på ett från rättssäkerhetssynpunkt betryggande sätt (prop. 1973:160 s 157). Med hänsyn till den nära anknytningen mellan FBL och AL måste en särskild förrättningsman ha ingående kunskaper om bl.a. FBL:s förfaranderegler och dessutom viss förrättningserfarenhet. Därutöver krävs nödvändiga allmänjuridiska kunskaper och gärna även viss teknisk kunskap i de frågor som ska avhandlas vid förrättningen.

Om en föreslagen förrättningsmans förutsättningar inte är kända för LM ska denne beredas tillfälle att som underlag för kompetensbedömningen redovisa i vad mån han eller hon förvärvat de kunskaper som motsvarar kravet i 4 § andra stycket.

Formell handläggning

Om en begäran om att särskild förrättningsman ska förordnas har framförts skriftligen av en behörig sökande bör LM som regel meddela ett särskilt beslut enligt 4 § andra stycket. Berörda sakägare har rätt att överklaga beslutet enligt 15 kap. 2 § FBL (30 § tredje stycket).

Den särskilde förrättningsmannens handläggning

Sådana bestämmelser som har utfärdats av regeringen eller en myndighet och som gäller för LM gäller för en särskild förrättningsman i den utsträckning Lantmäteriet förordnar (1 § andra stycket AK).

Utan att något formellt anställningsförhållande föreligger är en särskild förrättningsman funktionellt inordnad under LM vid fullgörandet av den förrättning som förordnandet avser. Den särskilde förrättningsmannens handläggning bör ske på precis samma sätt som LM:s. En förrättning som handläggs av en särskild förrättningsman ska således införas i dagboken hos den LM som har meddelat förordnandet och kvarstå där till dess den har slutförts.

Den särskilde förrättningsmannen ska få det biträde som behövs från LM:s personal liksom tillgång till kontorsutrustning, m.m. LM ska även ombesörja expedieringen av förrättningsakten, arkivering av resthandlingar samt tillgänglighållandet av handlingarna under överklagandetiden, m.m. Även räkningen ska utfärdas av LM.

VILLKOR FÖR INRÄTTANDE AV EN GEMENSAMHETSANLÄGGNING (5–11 §§)

Det grundläggande villkoret för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas följer av definitionen på gemensamhetsanläggning i 1 §. Vidare finns i AL materiella villkor av två slag. Eftersom fastigheter kan anslutas tvångsvis till en gemensamhetsanläggning finns för det första villkor till skydd för enskilda intressen. För det andra finns villkor av hänsyn till allmänna intressen. Dessa materiella villkor är i huvudsak samlade i 5–11 §§. Regler om avsteg från vissa bestämmelser till skydd för enskilda intressen finns i 16 § första stycket.

För sådana rättigheter som avses i 49–52 §§ gäller, förutom de särskilda villkoren i dessa lagrum, enbart villkoren i 8–11 §§ (jämför 53 §).

Villkor till skydd för enskilda intressen

För att en fastighet utan stöd av överenskommelse ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning krävs enligt 5 § att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten som sådan att ha tillgång till den nytta som avses med anläggningen. Villkoret är dispositivt (16 §).

I 6 § första stycket finns dessutom krav – det s.k. båtnadsvillkoret – på att den aktuella anläggningen ska medföra fördelar av ekonomisk eller annan art, t.ex. sociala faktorer, som överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Detta villkor är inte dispositivt.

Om det i en detaljplan har meddelats fastighetsindelningsbestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid, ska väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret i 5 och 6 §§ inte prövas (6 a §).

Vid sidan av väsentlighets- och båtnadsvillkoren krävs dessutom att inrättande av en gemensamhetsanläggning stöds av en viss sakägaropinion, såvida inte behovet av anläggningen är synnerligen angeläget (opinionsvillkoret, 7 §). Reglerna i 8 §, om allmänna riktlinjer för lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning, avser att skydda såväl enskilda som allmänna intressen.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Som villkor från allmän synpunkt för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas ställs krav främst på att planintresset tillgodoses. En anläggning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna (9 § första stycket). Om det är förenligt med planens eller bestämmelsernas syfte får dock mindre avvikelser göras.

Om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser gäller för marks bebyggande eller användning ska dessa också beaktas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas (9 § andra stycket). Om detaljplan saknas aktualiseras kravet på planmässiga bedömningar i 10 §.

Härutöver gäller ett allmänt krav på att anläggningen inte får medföra olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse, såvida inte anläggningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt (11 §).

5 § Väsentlighetsvillkoret

5 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 85 n–87 x, 151 y–153 ö och 188–189 y, Prop. 1985/86:1 s. 209x–216x, Prop. 1985/86:90 s. 159

Väsentlig betydelse

Utan stöd av överenskommelse får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (5 §). Detta villkor avser såväl skyldigheten som rätten till anslutning. Villkoret gäller alltså inte bara när en fastighet ska anslutas mot ägarens vilja utan också när en ägare önskar ansluta sin fastighet men någon annan fastighetsägare motsätter sig detta.

Väsentlighetsvillkoret ska inte prövas om gemensamhetsanläggningen inrättas i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan under planens genomförandetid, se 6 a §.

Om de deltagande fastighetsägarna samtycker behövs ingen prövning av väsentlighetsvillkoret (16 § första stycket 1). Även i sådana fall gäller dock det grundläggande kravet i 1 § att anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna.

Samtycke krävs endast av ägarna av de fastigheter som kan anslutas tvångsvis enligt 5 §. Ägare av fastigheter för vilka gemensamhetsanläggningen inte är väsentlig, kan således genom sin röst inte hindra att någon annan fastighet ansluts. Om en sådan fastighetsägare anser att hans eller hennes intressen inte blir tillräckligt beaktade, om en annan fastighet tillåts delta, kan fastighetsägaren välja att avstå från att delta i anläggningen (prop. 1973:160 s. 549 m). I nedanstående mål gjordes dock en annan tolkning i den berörda frågan.

Rättsfall: Vilka fastighetsägare får ifrågasätta övriga fastigheters deltagande?

HovR V Sv, 2008-06-24, Ö 4587-07. Ej prövningstillstånd (LM ref 08:27). I samband med exploatering av ett markområde beslutade LM om att inrätta en gemensamhetsanläggning avseende gångstig för åtkomst av en sjö. Ett tiotal bostadsfastigheter skulle delta i anläggningen. Enligt detaljplanen var det utrymme som togs i anspråk för anläggningen utmärkt som ett g-område. Ägaren till 3:27, en bostadsfastighet som fanns före den aktuella exploateringen överklagade och yrkade att anläggningsbeslutet skulle upphävas, bl.a. på den grunden att behovet av strandkontakt kunde tillgodoses på annat sätt och att väsentlighetsvillkoret i 5 § AL inte var uppfyllt för samtliga fastigheter.

HovR: För fastigheter som inte uppfyller väsentlighetsvillkoret i 5 § AL krävs enligt 16 § 1 st. AL medgivande från alla deltagande fastigheter. I prop. 1973:160 s. 549 har visserligen lagrådet uttalat, att det ligger närmast till hands att endast kräva medgivande av ägare till fastighet som tvångsvis kan anslutas och att ägare till annan fastighet inte bör kunna hindra annan fastighets anslutning. Departementschefen anslöt sig till lagrådets tolkning (a prop. a. 539). Enligt HovR:s mening har emellertid en sådan tolkning inte stöd i lagtexten och medför betydande problem vid bedömningen av vilka fastighetsägare som får ifrågasätta övriga fastigheters deltagande. HovR fann därför att klaganden hade rätt att ifrågasätta vilka fastigheter som skulle delta i gemensamhetsanläggningen, oavsett om klagandens egen fastighet

uppfyllde väsentlighetsvillkoret för deltagande. – HovR bedömde sedan att väsentlighetsvillkoret i 5 § AL inte var uppfyllt och att beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen skulle upphävas.

Kommentar till 08:27: Enligt Lantmäteriets mening strider inte lagrådets och departementschefens uttalanden mot lagtexten utan ska ses som ett förtydligande av denna. Om ägarna av fastigheter för vilka en anläggning inte är av väsentlig betydelse skulle ha rätt att med stöd av 5 § ifrågasätta anläggningar som andra fastighetsägare är överens om skulle betydande problem uppstå. De eventuella störningar som en fastighet likt 3:27 i det aktuella fallet kan tänkas drabbas av, bör således inte prövas enligt 5 § utan enligt något annat lagrum. Intill dess frågan har avgjorts av HD bör LM således inte beakta det redovisade rättsfallet utan följa de anvisningar som ges i förarbetena.

Även om de deltagande fastighetsägarna har träffat en överenskommelse kan det vara nödvändigt att pröva väsentlighetsvillkoret vid ett tvångsvis ianspråktagande av utrymme enligt 12 §. Större utrymme får nämligen inte tas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som enligt väsentlighetsvillkoret kan anslutas utan stöd av medgivande.

För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett *påtagligt behov* för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Om fastigheten redan är utrustad med en *separat anläggning* som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör anslutning utan stöd av överenskommelse som regel inte komma i fråga.

Undantag bör dock göras för sådana fall då den befintliga anläggningen är *utsliten* eller dess användning står i strid mot en plan eller andra bebyggelsereglerande bestämmelser eller mot ett beslut av en myndighet som har att svara för t.ex. hälsovård, trafiksäkerhet och miljövård. Undantag torde även kunna ske när anslutning till en gemensamhetsanläggning skulle medföra en *påtaglig förbättring*, t.ex. betydande minskning av driftskostnaderna, minskning av körlängden eller möjlighet att undgå besvärande backar i fråga om vägar.

En fastighetsägares påstående att han eller hon har för avsikt att anskaffa och driva en *egen anläggning* torde i allmänhet kunna lämnas utan beaktande. Endast om fastighetsägaren kan göra sannolikt att den separata anläggningen är fördelaktigare för fastigheten och att det dessutom är sannolikt att anläggningen utförs, bör fastigheten lämnas utanför gemensamhetsanläggningen. En separat anläggning kan även vara utesluten därför att fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan föreskriver att vissa fastigheters behov av en viss nytthet ska tillgodoses genom en gemensamhetsanläggning och bygglov således inte kan påräknas för en separat anläggning. Det är inte nödvändigt att i varje särskilt fall utreda om en gemensamhetsanläggning ställer sig billigare än en separat anläggning utan endast i de fall där detta särskilt ifrågasätts. (Jämför prop. 1973:160 s. 151 y–152 x).

Kravet på väsentlig betydelse kan även anses uppfyllt när den aktuella fastigheten visserligen inte vid anslutningstillfället har behov av anläggningen men sådant behov kan väntas föreligga inom den närmaste framtiden. Så är fallet vid t.ex. exploateringsföretag som omfattar ett flertal fastigheter som ska byggas i etapper inom några års förlopp (prop. 1973:160 s 188 n–189 ö och prop. 1966:128 s. 385 ö–m).

Vägar

Enligt förarbetena har det normalt ansetts vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter, som har mark inom en vägs ”båtnadsområde”, att få tillgång till vägen (prop. 1973:160 s. 277 x). Detta uttalande är dock egentligen inte särskilt klarläggande, eftersom det är väsentlighetsvillkoret som avgör vilka fastigheter som kan tvångsanslutas, varefter båtnaden ska prövas för detta kollektiv av fastigheter. Det s.k. båtnadsområdet bestäms med andra ord av väsentligheten – inte tvärtom. Se vidare 6.1 Båtnad under Begreppet ”båtnadsområde”. Jämför också rättsfallet 04:18 nedan.

Frågan om väsentlig betydelse aktualiseras vanligen när andra utfartsmöjligheter finns – t.ex. åt ett annat håll eller genom direktutfart på en allmän väg. För den senare situationen finns flera rättsfall, som ger vissa riktlinjer. För att en anslutning ska vara väsentlig är det inte tillräckligt att hänvisa till att bebyggelsegruppen utgör en samlad enhet. Väsentligheten måste prövas individuellt för varje fastighet. Anslutning kan därvid bedömas som väsentlig om det i andra delar av vägnätet finns nyttigheter som fastigheten har ett mer än obetydligt behov av. Se vidare de olika rättsfallen.

Andra fall som har aktualiserats i rättstillämpningen på senare år har bl.a. avsett väsentligheten av gatubelysning och av en enskild gång- och cykelväg samt om det är väsentligt för en kommunal fastighet att ingå i en gemensamhetsanläggning för s.k. gx-områden i en detaljplan. Se vidare respektive rättsfall.

Rättsfall: Väsentligt trots komplettering

HovR V Sv, 1996-02-12, UÖ 4, Ö 108/95. Ej prövningstillstånd (LM ref 96:8). Kompletterande gatubelysning ansågs vara av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet trots att den del av området där fastigheten var belägen redan hade belysning. Området utgör en enhet som funktionellt hör samman. Det är angeläget att hela området får en tillfredsställande gatubelysning. Såvitt framkommit har kostnaderna för den tidigare gatubelysningen påförts alla fastigheter inom området. Det kan därför sägas vara ett rättvisekrav att även kostnaderna för den nya belysningen fördelas mellan samtliga fastigheter som hör till gemensamhetsanläggningen.

Rättsfall: Ej väsentlig betydelse för kommunal fastighet

NJA 1997 s. 491 (LM ref 97:18) Fråga om en kommunal fastighet skulle ingå i en gemensamhetsanläggning. I en detaljplan har kvartersmark lagts ut för bl.a. handel, trafik och parkering. Därav skulle viss mark vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (betecknad med g). Inom samma område skulle dessutom viss mark vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik eller allmän körtrafik (betecknad med gx och gz). FBM beslutade om inrättande av en gemensamhetsanläggning för sex fastigheter. Anläggningen skulle bestå av anordningar av alla slag för utfarts- och genomgångstrafik, för parkering och vägbelysning samt för handel (torg).

HD: Enligt 5 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (jfr 6:1 2 st. och 7:1 1 st. FBL). Avgörande vid bedömning av om tvångsanslutning får ske är om det föreligger ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nytta som avses med gemensamhetsanläggningen (se prop. 1973:160 s. 151).

Bedömningen av om det är av väsentlig betydelse för Rönninge 1:403 att ha del i gemensamhetsanläggningen bör utgå från fastighetens användningssätt enligt gällande detaljplan, nämligen som parkeringsplats, bussgata och huvudgata. Fastigheten kan i och för sig sägas utgöra del av ett sammanhängande trafiksystem för Rönninge centrum. Rönninge 1:403 är dock inte i någon högre grad beroende av de delar av trafiksystemet som

omfattas av gemensamhetsanläggningen. Med hänsyn härtill finner HD att Rönninge 1:403 inte kan anses ha sådan påtaglig nytta av gemensamhetsanläggningen att fastigheten kan tvångsanslutas med stöd av 5 § AL.

Kommentar: Efter två utslag i Svea HovR (05:12, se 49 Upplåtelse av rätt till väg för en fastighet, och 03:15, som avsåg ett servitut enligt 7:1 FBL) är den prejudicerande betydelsen av 97:18 något oklar när det gäller väsentlighetsvillkoret. I båda de nämnda hovrättsfallen godtogs nämligen en kommunal gatufastighet som rättighetshavare i ett servitutsförhållande. I 05:12 slogs dock fast att anslutning av den kommunala fastigheten till en gemensamhetsanläggning inte kunde ske.

Rättsfall: Fördelar av social natur inte väsentlig betydelse

Göta HovR, 1998-12-30, Ö 917/98. Ej prövningstillstånd (LM ref 98:29) Fastighetsägarna i två byar på landsbygden hade använt en ägoväg på en jordbruksfastighet som förbindelseled på allemansrättslig grund. När ägaren av jordbruksfastigheten byggde till ladugården hindrade eller förbjöd han passage över fastigheten. LM meddelade beslut om att inrätta gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg.

Avgörande är enligt domstolen bedömningen av väsentlighetsvillkoret, dvs. om det föreligger ett påtagligt behov för delägarfastigheterna, med betoning på fördelar av social natur. Fastigheterna är ändamålsenliga även utan tillgång till vägen. Det måste ställas stora krav för att ta utrymme i anspråk tvångsvis. Väsentlighetsvillkoret bedömdes inte vara uppfyllt.

Direktutfart till allmän väg

För fastigheter med direktutfart till allmän väg har det i olika rättsfall prövats om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt för anslutning av fastigheten till vägnät med enskilt huvudmannaskap. Faktorer som påverkar bedömningen är huruvida det finns andra gemensamma nyttor i form av grönområden, badplatser, miljöstation eller liknande i anslutning till den aktuella ga-vägen.

Rättsfall: Helhetsperspektiv på området

HovR V Sv, 2004-04-30, Ö 3227-03. Ej prövningstillstånd (LM ref 03:13) Domstolen fann att vissa fastigheter genom belägenheten i omedelbar anslutning till den allmänna vägen i och för sig inte hade samma direkta behov av väganslutning som fastigheter längre in i vägsystemet. Samtidigt kunde det inte bortses från att det var en tillgång för alla fastigheter i området att gångvägar, parkområden och gatubelysning kom att istandsättas och underhållas genom samfällighetens försorg. Sett ur ett helhetsperspektiv fick det anses att fastigheterna invid allmän väg inom den aktuella områdesavgränsningen hade viss nytta av att delta i vägföreningen och bidra till kostnaderna för underhåll av gemensamma områden. Därför var det av väsentlig betydelse för dessa fastigheter att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Rättsfall: Väg till badplats och miljöstation var väsentlig

HovR N Norrl, 2004-11-24, Ö 802-03 (LM ref 04:18) HovR: Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL innebär att tvångsanslutning till gemensamhetsanläggningen i princip bara får ske om det finns ett påtagligt behov för fastigheten att få tillgång till den nytta som avses med anläggningen. Likaså bör bedömningen av väsentlighetsvillkoret ske med utgångspunkt från varje fastighets beskaffenhet och typiska behov. Bedömningen skall således göras oberoende av vem som för tillfället är ägare och oavsett dennes individuella behov och förutsättningar. I förarbetena till AL uttalats att det normalt har ansetts vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter inom en vägs båtnadsområde att få tillgång till vägen. En förutsättning för detta måste dock anses vara att båtnadsområdet har avgränsats på ett riktigt sätt så att båtnadsgränsen verkligen skiljer de områden som har ett påtagligt behov av vägen från de områden som inte har ett sådant behov. I det nu aktuella fallet kan den avgränsning av

båtnadsområdet som skett inte tilläggas den betydelsen att det därigenom blivit avgjort att det är av väsentlig betydelse för klagandens fastighet att ha del i gemensamhetsanläggningen.

Inom området finns bl.a. en badplats och en miljöstation, som nås via förrättningsvägarna. Även om badplatsen är ansatt av E-colibakterier och miljöstationen endast är en återvinningsstation för visst slag av avfall och det finns alternativa möjligheter till såväl bad som avlämnande av avfall, så måste det typiskt sett anses finnas ett påtagligt behov för fastigheterna i närområdet att ha tillgång till såväl badplatsen och återvinningsstationen. Till detta kommer att fastigheterna söder om området kan anses ha visst behov av genomfartsvägen genom området för åtkomst av markområdena norr om bebyggelseområdet. Mot bakgrund härav anser HovR att det är av väsentlig betydelse för klagandens fastighet att ha del i gemensamhetsanläggningen.

Rättsfall: Tydligt centrumbildning saknades - vägnätet var inte av väsentlig betydelse

HovR för N Norrl, 2004-06-29, Ö 1286-02 (LM ref 04:21) Fallet gällde omprövning av en vägförening. Genom det enskilda vägnät som förvaltas av föreningen löper en allmän väg. Inom området finns bl.a. en skola, en slalombacke och en affär. Ett 30-tal bostadsfastigheter har sin utfart mot den allmänna vägen. LM ansåg att väsentlighetsvillkoret var uppfyllt för samtliga bostadsfastigheter i området.

HovR fann att samhället saknar en tydlig centrumbildning och föreningens vägar används i princip enbart för in- och utfart till bostadsfastigheterna. Behovet att nyttja vägsystemet för intern kommunikation, t.ex. för besök mellan bostadsfastigheterna och trafik till och från affär, skola, slalombacke etc., var ringa. HovR konstaterade också att det inte finns möjlighet att tvångsvis ansluta fastigheter för att uppnå solidarisk samverkan. Sammantaget bedömdes det inte vara av väsentlig betydelse för fastigheterna med direktutfart till allmän väg att ha del i vägföreningen.

Rättsfall: Inget direkt behov av föreningens vägar

HovR V Sv, 2004-09-13, Ö 4673-03 (LM ref 04:34) HovR: Fastigheter belägna utmed allmän väg eller fastigheter som inte använder gemensamhetsanläggningens vägar för sin utfart mot allmän väg har inte samma direkta behov av att delta i anläggningen som fastigheter som för utfart använder anläggningens vägsystem. I princip bör förstnämnda grupp av fastigheter inte tvingas med i en gemensamhetsanläggning som omfattar enbart vägar och inte annan allmän platsmark. Väsentlighetsvillkoret bedömdes inte var uppfyllt.

Rättsfall: Fastigheter i utkanten av tätort

Göta HovR, 2006-03-21, Ö 1200-05 (LM ref 06:27) HovR: Fastigheterna i fråga ligger i utkanten av tätorten ganska långt från de gång- och cykelvägar som ingår i gemensamhetsanläggningen. Fastigheterna gränsar till en länsväg. Alla tre fastigheterna har egna in- och utfarter till länsvägen. Mot bakgrund av det anförda kan det inte anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha del i gemensamhetsanläggningen.

Rättsfall: Sammanhållen bebyggelsegrupp

Svea HovR, 2008-11-25, Ö 2007-08 (LM ref 08:19) HovR: De vägar som ingår i den här aktuella gemensamhetsanläggningen är avsedda att i varierande omfattning betjäna ett 50-tal bostadsfastigheter däribland klagandens fastighet. Fastigheterna ingår i samma byggnadsplaneområde och utgör en väl avgränsad och sammanhållen bebyggelsegrupp. Gemensamhetsanläggningens vägar kan nyttjas – med varierande nytta för deltagande fastigheter – för interna resor i form av besök hos övriga boende inom området, åtkomst av natur- och friområden, skola och anslutande enskilda och allmänna vägar. Vidare används vägsystemet för sop- och posttransporter. I målet har framkommit att klaganden, som har sin utfart direkt till allmän väg, under viss tid utnyttjat möjligheterna till att lämna sopor och hämta post via gemensamhetsanläggningens vägar på plats i omedelbar anslutning till sin fastighet. Idag lämnar hon sina sopor vid sin

gårdsutfart till allmän väg och hämtar också sin post vid allmän väg på en plats som ligger ca 150 meter från hennes gårdsutfart.

De ändrade förhållanden som framkommit i målet och som skulle kunna motivera en omprövning av frågan om klagandens fastighets deltagande i gemensamhetsanläggningen avser enligt HovR fastighetens sop- och posttransporter. Förändringarna synes emellertid vara mer betingade av klagandens önskemål än ett förändrat behov för fastigheten, i vart fall gäller det posttransporterna. Det framstår därmed som tveksamt om skäl för omprövning föreligger. Oavsett detta konstaterar emellertid HovR att gemensamhetsanläggningen med hänsyn till vad som anförts om förhållandena i området är av sådan väsentlig betydelse som avses i 5 § AL för klagandens fastighet. Överklagandet ska därmed avslås.

Se även rättsfallen angående väsentlig betydelse enligt 49 §.

Vatten- och avloppsanläggningar

I några fall har prövats om en brunn eller annan vatten- eller avloppsanläggning är av väsentlig betydelse.

Rättsfall: GA för att undvika sanitär olägenhet

HovR V Sv, 1993-02-05, UÖ 5, Ö 40/92 (LM ref 93:5) FBM beslutade om gemensamhetsanläggning för markinfiltration (BDT-vatten) med tillhörande ledningar och brunnar för fem fastigheter. En av fastighetsägarna (F) motsatte sig anslutning. HovR: F:s infiltrationsanläggning, som varit i bruk i 26 år, ligger på ca 20 m avstånd från en djupborrad vattentäkt. Med de lutningar som finns på fastigheterna borde av sanitära skäl, enligt nu allmänt tillämpade normer, avståndet vara 50–100 m. F:s infiltrationsanläggning innebär därför en sådan risk för uppkomsten av sanitär olägenhet att det är av väsentlig betydelse för hans fastighet att ha del i den tilltänkta gemensamhetsanläggningen.

Rättsfall: Egen fungerande brunn

Svea HovR, 2001-05-08, Ö 6197-99 (LM ref 01:24) LM beslutade om inrättande av gemensamhetsanläggning för ett fritidshusområde omfattande dels befintliga vägar och grönområden, dels en sommarvattenanläggning. En av de deltagande fastighetsägarna överklagade LM:s beslut och yrkade bl.a. att hennes fastighet skulle ingå i gemensamhetsanläggningen enbart i fråga om vägar och grönområden, eftersom fastigheten hade egen brunn. FD ansåg att planområdet skulle ses som en helhet och ändrade inte LM:s beslut. HovR fann, att det med hänsyn till den egna vattenförsörjningen inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen. Fastigheten skulle alltså inte ingå i sommarvattenanläggningen.

Rättsfall: Billigare att rensa egen brunn

HovR N Norrl, 2002-09-02, Ö 8-00. Ej prövningstillstånd (LM ref 02:26) LM beslutade att inrätta en gemensamhetsanläggning avseende vattenförsörjning. Genom beslutet anslöts fastigheten A till en befintlig brunn, som tillhörde ett vattenföretag vars sex ingående fastigheter anslöts till gemensamhetsanläggningen.

FD: Det måste enligt 5 § AL finnas ett påtagligt behov för fastigheten A att ha tillgång till vattenföretagets brunn för att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas på ansökan av ägaren till A. I målet är ostridigt att fastigheten A har tillgång till eget vatten och att mängden är tillräcklig för fastigheten. Kvaliteten för dricksvattnet är dock dålig, men kan åtgärdas med hjälp av reningsanläggning som skulle kosta 25–30 000 kr. Varje annan lösning av vattenfrågan skulle vara avsevärt dyrare än denna kostnad. Mot den bakgrunden är det inte av väsentlig betydelse för A att ha del i gemensamhetsanläggningen.

HovR: För att båtnadsvillkoret i 6 § AL skall vara uppfyllt, måste fördelarna av ekonomisk art för fastigheten A vara betydande i förhållande till de kostnader som kan uppstå vid anslutningen av A till vattenföretagets brunn.

HovR konstaterar att vattenföretaget måste vidta ett antal åtgärder för att ansluta ytterligare fastigheter och uppskattar kostnaderna för dessa åtgärder till flera hundra tusen kronor. Kostnaden för att rena vattnet på A uppskattas understiga 70 000 kr. HovR finner med hänsyn till det anförda att förutsättningarna enligt 5 och 6 §§ AL inte är uppfyllda.

Båtplatser

Väsentligheten av tillgång till en båtplats behandlas nedan i fem rättsfall. Av dessa bör slutsatsen kunna dras att det normalt *inte* är av väsentlig betydelse enligt 5 § för en fastighet på fastlandet (som kan nås via en väg) att ha tillgång till en egen båtplats i en gemensamhetsanläggning. Detta gäller särskilt om det finns tillgång till båtplatser i närheten som kan hyras. För öfastigheter (utan broförbindelse) skulle dock ordnade transportmöjligheter med båt kunna vara en tillgång som är av väsentlig betydelse.

Rättsfall: Brygga för allmänna kommunikationer väsentlig

Svea HovR, 2000-02-25, UO 9, Ö 5104-98. Ej prövningstillstånd (LM ref 00:4) LM beslutade om inrättande av gemensamhetsanläggning för en ångbåtsbrygga med landförbindelse och gångstigar för ett 30-tal fastigheter på en mindre ö i skärgården. Bryggan skulle användas för reguljär trafik, något som inte fanns tidigare.

FD anförde om väsentlighetsvillkoret att det enligt motiven skall finnas ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till den aktuella nyttigheten. Om fastigheten redan är utrustad med separat anläggning som uppfyller samma behov bör tvångsanslutning inte komma i fråga. FD fann att det för de fastigheter som saknade brygg rätt uppenbarligen var av väsentlig betydelse att ha en brygga för reguljär trafik. Taxibåtstrafiken var inget fullgott alternativ. För fastigheter med egen brygga och för taxibåt godtagbara djupförhållanden var fördelarna inte lika uppenbara. FD ansåg emellertid att en jämförelse kunde göras med principen för anslutning av fastigheter inom en vägs båtadsområde, då det brukar anses vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter inom båtadsområdet att få tillgång till vägen. Det var enligt FD naturligt att på öar av motsvarande storlek som den aktuella betrakta hela ön som ett båtadsområde med avseende på brygga för allmän kommunikation och anse det som väsentlig betydelse för alla öns bostadsfastigheter att delta i gemensamhetsanläggningen. HovR gjorde samma bedömning av väsentlighetsvillkoret som FD.

Rättsfall: Fastighet kunde nås via väg - brygga inte väsentlig

Svea HovR, 2003-12-05, Ö 6627-02 (LM ref 03:8) LM beslutade om inrättande av gemensamhetsanläggning avseende brygga, badplats och väg för fem fastigheter. HovR: Enligt 12 § AL får utrymme för anläggning under vissa förutsättningar tvångsvis tas i anspråk på fastighet. Större utrymme får dock inte, utan medgivande från den som skall avstå utrymmet, tas i anspråk än som krävs för att tillgodose behovet för de fastigheter som enligt väsentlighetsvillkoret i 5 § AL tvångsvis kan anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Eftersom fastigheterna bekvämt kan nås via vägnätet är det inte nödvändigt för åtkomst av fastigheterna att ha tillgång till båtplats. Inte heller torde de möjligheter till bad som gemensamhetsanläggningen ska tillgodose kunna anses fylla ett väsentligt behov för fastigheterna. Redan idag torde för övrigt det aktuella markområdet vara tillgängligt för t.ex. bad på allemansrättsliga grunder.

Frågan är då om fastigheterna med hänsyn till sin användning och sitt kustnära läge ändå ska anses ha så stort behov av anläggningen att rätt till expropriativt ianspråktagande bör medges. Härvid bör främst beaktas de möjligheter som finns att hyra plats i båtmarina eller på annat sätt avtala om upplåtelse av båtplats om än inte i fastigheternas omedelbara närhet så i vart fall inom acceptabelt avstånd för att väl kunna utnyttja den tillgång som närheten till havet innebär. Som berörts torde inte krav kunna ställas vid fastighetsbildning inom det aktuella området att nybildad fastighet skall

tillförsäkras rätt till båtplats. Så har inte heller skett när x, y och z – tre berörda fastigheter – bildades. Inte heller torde en fastighet som saknar egen båtplats och under liknande förhållande som gäller i målet kunna tvingas in att delta i en gemensamhetsanläggning avseende båtplats. Omvänd bör det därmed inte vara möjligt för en fastighetsägare att tvångsvis ansluta sin fastighet till en sådan gemensamhetsanläggning.

Med hänsyn till det anförda finner HovR att det inte kan vara av väsentlig betydelse för de aktuella fastigheterna att gemensamhetsanläggningen inrättas. Utrymme för anläggningen kan därför inte med stöd av 12 § AL tvångsvis tas i anspråk.

Rättsfall: Bro fanns - ångbåtsbrygga inte av väsentlig betydelse

HovR V Sv, 2005-01-13, Ö 4639-03 (LM ref 05:2) Inrättande av gemensamhetsanläggning för ångbåtsbrygga vägrades. FD: Gemensamhetsanläggning berörande brygga innefattar ett ianspråktagande av brygga och vattenområde tillhörigt Resö Bys delägare. Mot deras bestridande kan då inte gemensamhetsanläggning inrättas, om det inte är av väsentlig betydelse för de fastigheter som avses delta i anläggningen. Resö har förbindelse med fastlandet genom bro. Det föreligger således inte av kommunikationsskäl behov av båtplats för fastighetsägare på ön. Däremot förhåller det sig givetvis generellt så, att tillgången till båtplats och brygga är förenad med ett stort värde för en kustnära fastighet. Tillgången här till påverkar emellertid inte i sig fastighetens funktion som permanent- eller fritidsbostad i någon vidare mån. Såvitt framkommit i målet är samtliga berörda fastigheter i intresseföreningen lämpade för sina ändamål även utan tillgång till båtplats. Enligt FD:s mening torde det inte förhålla sig så, att kustnära fastigheter kan anses ha så påtagligt behov av båtplats och brygga att förutsättningar för tvångsvisa inrättanden av gemensamhetsanläggningar här för mer allmänt skulle föreligga. Sålunda kan det inte, även om gemensamhetsanläggning för brygga skulle innebära betydande värdemässiga förbättringar för vissa av de deltagande fastigheterna, anses föreligga sådant påtagligt behov av dessa att Resö Bys brygga och område tvångsvis kan tas i anspråk. Detta särskilt som anläggningsbeslutet samtidigt innebär att 38 fastigheter som ingår i Resö By i praktiken förlorar en rättighet som får anses vara av betydande värde för vissa fastigheter. FD finner med angivna förutsättningar att anläggningen inte kan vara av väsentlig betydelse i den mening som avses i 5 § AL. HovR instämde i FD:s bedömning.

Rättsfall: Bekvämt vägnät hindrar GA för brygga

Svea HovR, 2005-02-18, Ö 3575-03. Ej prövningstillstånd (LM ref 05:9) LM inrättade en gemensamhetsanläggning för båt brygga för fyra fastigheter. Ägaren till belastad fastighet överklagade.

HovR konstaterade att eftersom de fastigheter som skulle delta i den aktuella anläggningen bekvämt kunde nås via vägnätet var det inte nödvändigt för åtkomst av fastigheterna att ha tillgång till båtplats. Inte heller torde en fastighet som saknar egen båtplats och under liknande förhållanden som gäller i målet kunna tvingas in att delta i en gemensamhetsanläggning avseende båtplats. Omvänt bör det därmed inte vara möjligt för en fastighetsägare att tvångsvis ansluta sin fastighet till en sådan gemensamhetsanläggning. Betydelse för bedömningen hade också det förhållandet att nu aktuell fråga om småbåtsbryggan inte hade prövats i en detaljplan. Med hänsyn till det anförda fann HovR att det inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för de aktuella fastigheterna att gemensamhetsanläggningen inrättades. Utrymme för anläggningen kunde därför inte med stöd av 12 § AL tvångsvis tas i anspråk.

Rättsfall: Goda möjligheter att hyra eller arrendera båtplats förelåg

Svea HovR, 2009-05-12, Ö 5448-08 (LM ref 09:1) LM beslutade att för ett 20-tal fastigheter inrätta en gemensamhetsanläggning avseende bryggor med båtplatser, sjösättningsramp, uppläggningsplatser och gångstigar. Utrymmet

för gemensamhetsanläggning var sedan länge faktiskt ianspråktaget; bryggorna hade anlagts av respektive fastighetsägare.

Förhållanden i det här aktuella målet ansågs i huvudsak vara desamma som i rättsfallet i LM ref 05:9 (se ovan), dvs. fastigheterna kunde nås via allmänna och enskilda vägar. Vidare fanns uppenbara möjligheter att hyra eller arrendera båtplats i närheten och inte heller hade inrättandet av gemensamhetsanläggningen prövats i detaljplan. En skillnad var att utrymme för anläggningen sedan länge rent faktiskt var ianspråktaget. Det var oklart om marken hade tagits i anspråk med nyttjanderätt eller servitut. Det saknade emellertid enligt HovR betydelse för prövningen av begreppet väsentlig betydelse och fastighetens behov av anläggningen att denna redan var utförd och vilken rättighet som förelåg. Vidare framhölls att om rättigheten skulle utgöra servitut, så saknades för övrigt anledning att inrätta en gemensamhetsanläggning. Mot denna bakgrund undanröjdes LM:s beslut.

Övriga anläggningar

Rättsfall: Källargång

Svea HovR, 1976–11–15, UÖ 14, Ö 81/76 (LM ref 76:36) Efter avstyckning och upplösning av en bostadsrättsförening ligger varje radhuslägenhet på en särskild fastighet. I varje radhuslänga finns en genomgående källargång som tidigare har utnyttjats gemensamt. Inrättande av gemensamhetsanläggningar för källargångarna ansågs inte vara av väsentlig betydelse för fastigheterna. Endast för de delar där medgivande från berörda fastighetsägare förelåg inrättades därför gemensamhetsanläggning.

Rättsfall: Lekplats

HovR V Sv, 2006-04-18, Ö 4393-05. Ej prövningstillstånd (LM ref 06:3) LM beslutade att inrätta en gemensamhetsanläggning för lekplats för fyra flerbostadsfastigheter. Ägaren till en av fastigheterna, en bostadsrättsförening, överklagade beslutet och menade att det inte är av väsentlig betydelse för föreningens fastighet att delta i anläggningen då fastigheten inte har något behov alls av en anläggning, vare sig på den egna fastigheten eller på övriga fastigheter som omfattas av LM:s beslut, eftersom behovet av lekplats och utrymme för rekreation i stället kan tillgodoses på andra närliggande ställen.

Domstolen fann det sannolikt att bostadsrättsinnehavarstrukturen, även om den för närvarande inte skulle anses medföra något behov av anläggningen, är sådan att det kan antas att det inom den närmaste framtiden i genomsnitt bor ett inte obetydligt antal barn på fastigheten. Det kan därmed inte med tillämpning av det betraktelsesätt som gäller för en separat anläggning anses sannolikt att lekplats och utrymme för rekreation ”på andra närliggande ställen” med hänsyn till tillsyns- och säkerhetsaspekter är fördelaktigare för föreningens fastighet än den av LM inrättade anläggningen som är tillgänglig utan konflikt med allmän trafik. På grund härav var det av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del av anläggningen.

Se även LM ref 06:4 under 35.2 Inte avsevärd olägenhet angående bredband m.m.

6 § Båtnadsvillkoret

6 § Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Gemensamhetsanläggning får icke inrättas för byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet, om ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse därigenom kan komma att uppstå för annan deltagare i gemensamhetsanläggningen.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 83 m–84 m, 149 ö–150 n, 189 y–190 m, 541 n och 589 y,
Prop. 1985/86:1 s. 209 x–216 x, Prop. 1985/86:90 s. 107–108, 159, 362 ö–
m.

Övergångsbestämmelser: 1987:126

6.1 Båtnad

Enligt 6 § *första stycket* får en gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Detta s.k. båtnadsvillkor innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar – även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Båtnadsvillkoret ska prövas för hela ”anläggningsföretaget”, inte för varje enskild fastighet för sig. Om företaget som helhet är lönsamt, regleras den enskilda fastighetens ekonomiska utfall genom andelstalen.

Lagtexten har utformats så att det finns vissa möjligheter att även väga in t.ex. sociala fördelar vid båtnadsprövningen. Skälet till detta är att underlätta förbättringar av bl.a. gårdsmiljöer. Betydelsen av en anläggning för de boende eller andra användare kan därigenom vägas in i kalkylen.

Båtnadsvillkoret är – inte minst med tanke på fordringshavarna – indispositivt. Det får alltså inte åsidosättas ens om alla fastighetsägare är överens om att gemensamhetsanläggningen ska inrättas. (Prop. 1973:160 s. 221–222.)

Båtnadsvillkoret ska inte prövas om gemensamhetsanläggningen inrättas i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan under planens genomförandetid, se 6 a §.

Innebörd

Liksom motsvarande villkor i FBL är båtnadsvillkoret snarast ett ”vinstvillkor”. Båtnaden (= nyttan = fördelarna) ska alltså – efter att ha minskats med de kostnader och olägenheter som anläggningen medför för delägarna – leda till en ”nettonytta”, dvs. en ekonomisk vinst. Detta innebär att en ekonomisk kalkyl måste göras beträffande anläggningens lönsamhet.

Kravet på ett klart konstaterat ekonomiskt utbyte är i praktiken beroende av förhållandena i varje särskilt fall. Redan av lagtexten framgår att även fördelar av ”annan art” än ekonomiska kan beaktas. Om de uppskattningar som läggs till grund för bedömningen är osäkra, bör det dessutom finnas en större säkerhetsmarginal i kalkylen än i normalfallen. Inte sällan torde det framstå som mer eller mindre uppenbart att kravet på lönsamhet är uppfyllt, vilket innebär att utredningen kan begränsas. Vid tveksamhet måste noggrannare kalkyler göras. (Prop. 1973:160 s. 189 n–190 ö.)

Begreppet "båtnadsområde"

Ett begrepp som flitigt har använts genom åren är "båtnadsområde". Bakom begreppet ligger främst att det inom skogsmark går att göra ekonomiska beräkningar av hur uttransporten av virke lämpligen bör ske. De arealer för vilka det är lönsamt att transportera ut virket åt ett visst håll – dvs. via en viss skogsbilväg – utgör vägens båtnadsområde. Mot den bakgrunden är det naturligt, att som i förarbetena säga att för fastigheter inom båtnadsområdet är det normalt väsentligt att delta i gemensamhetsanläggningen (prop. 1973:160 s. 277 x).

Båtnadsområde är dock ett något vilseledande begrepp, eftersom det ger sken av att det generellt sett går att göra en areell avgränsning av vilka fastigheter som ska delta i en gemensamhetsanläggning. Så är dock inte fallet, eftersom det är väsentlighetsvillkoret som avgör vilka enskilda fastigheter som kan tvångsanslutas till en anläggning. Därefter ska båtnaden prövas för detta kollektiv av fastigheter. Det s.k. båtnadsområdet bestäms med andra ord av väsentligheten – inte tvärtom. Jämför 5 Väsentlighetsvillkoret.

Det kan alltså mycket väl vara så att en viss gemensamhetsanläggning innebär en båtnad vare sig den omfattar fem, tio eller något annat antal fastigheter. Båtnadsvillkoret säger alltså inget om vilka fastigheter som ska ingå i samverkan. Därav följer också att det inte kan göras någon "båtnadsprövning" för en viss fastighet. Om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta kan den tvingas in i gemensamhetsanläggningen – om den totalt sett leder till en båtnad. Om den enskilda fastighetens nytta – dvs. dess andel av båtnaden – är stor eller liten, får sedan avspeglas i det andelstal som fastigheten ges enligt 15 §.

Fördelar

Fördelarna ska hänföra sig till fastigheten. Hänsyn ska alltså inte tas till att anläggningen tillgodoser en fastighetsägares rent personliga intressen. Varje förbättring av möjligheterna att utnyttja de fastigheter som ska delta i anläggningen ska anses som en fördel. En förbättring av detta slag torde normalt yttra sig i en ökning av fastighetsvärdet. Även sådana fördelar som inte direkt påverkar fastighetens värde ska beaktas. Vilka faktorer som ska tas med i kalkylen får bedömas mot bakgrund av de värderingar som råder vid varje särskild tidpunkt och med beaktande av de lokala förhållandena.

Anläggningar som har samband med sanering av äldre bostadsområden innebär normalt sådana fördelar av social natur att stor vikt bör fästas vid dem även om de inte i nämnvärd grad återverkar på fastighetsvärdena. Hänsyn ska då inte enbart tas till anläggningens betydelse för fastighetsägarna utan även för hyresgäster och andra som använder sig av den (prop. 1973:160 s. 150 m).

Kostnader

Som kostnad i båtnadskalkylen ska räknas alla utgiftsposter som belastar fastighetsägarna. Om statsbidrag utgår till företaget, ska avdrag göras för sådana kostnader som täcks av bidraget under förutsättning att bidraget har getts i stimulanssyfte och inte för att understödja enskilda sakägare som behöver ekonomiskt bistånd (prop. 1969:128 s B 350 m). Enligt civilutskottet (CU 1973:33 s 9 ö) bör hänsyn inte endast tas till speciella statsbidrag för anläggningen som sådan utan även till sådant motsvarande

stöd som kan utgå för delägarfastigheterna inom bostadspolitikens ram eller på annat sätt.

Till utgiftsposterna ska hänföras inte bara kostnader för anläggningens utförande utan också framtida driftskostnader. Vidare ska förrättningskostnader och kostnader för s.k. enskilda fullföljsåtgärder ingå i kalkylen. Advokatarvode och andra kostnader som sakägarna kan drabbas av för att tillvarata sin rätt vid anläggningsförrättningen ska däremot inte beaktas vid båtnadsberäkningen.

Olägenheter

Med olägenhet vid båtnadsberäkningen avses ekonomisk olägenhet. En sådan olägenhet tar sig inte alltid uttryck i en minskning av en fastighets värde, utan kan även bestå i arbete som drabbar en delägare till följd av anläggningens utförande och drift. Även besvär eller obehag i sådant hänseende som har ekonomisk betydelse bör beaktas (prop. 1973:160 s. 150 y).

Rättsfall: Bristande utredning

HovR Ö Norrl, 1981–10–19, SÖ 2082, Ö 228/80. (LM ref 81:59) Beslut att inrätta en skogsbilväg som gemensamhetsanläggning undanröjdes och förrättningen återförvisades till FBM för ny handläggning. FBM hade inte redovisat någon båtnadsberäkning. En sådan kunde enligt HovR lämpligen ha innefattat en transportkostnadsjämförelse före och efter vägens byggande och inverkan av alternativa sträckningar. HovR ansåg att det på grund härav och eftersom fastighetsägarna inte var ense saknades underlag för erforderlig bedömning huruvida båtnadsvillkoret i 6 § AL var uppfyllt. FBM hade därför brutit i sin utredningsplikt.

Rättsfall: Bruksvärdesfördelar

HovR Sk o Bl, 1981–02–24, UÖ 2055, Ö 484/80. (LM ref 81:61) Gårdssanering för ett innerstadskvarter med fyra fastigheter. Anläggningen avsåg en gemensam gård med grönytor, lekplatser, cykelparkering, byggnad för sopförvaring och utomhusbelysning. Vid båtnadsbedömningen ansågs fördelarna främst vara förbättring av miljön och möjlighet till rationellare fastighetsskötsel, särskilt vad gällde sophantering. Det var oklart om dessa fördelar skulle medföra ökning av saluvärdet för berörda fastigheter. Det stod däremot klart att bruksvärdena skulle höjas. Kapital- och driftskostnaderna för anläggningen skulle bli relativt obetydliga. För gårdsupprustningen hade beviljats statligt bidrag med ca 90 000 kr och statligt bostadslån med ca 160 000 kr. En förutsättning för detta var att en samfällighetsförening bildades för gemensamhetsanläggningen. Kapitalkostnaden första året skulle därför bli ca 2,30 kr per kvm lägenhetsyta och år. Kapital- och driftskostnaderna skulle med stor sannolikhet täckas genom hyreshöjningar. Den väsentligaste fysiska olägenheten med anläggningen, risken för obehörigt tillträde till gården, skulle försvinna genom installation av automatiska portlås och telefoner. För detta ändamål kunde statliga lån erhållas. Båtnadsvillkoret befanns vara uppfyllt.

Rättsfall: Knapp förbättring - höga kostnader

HovR Ö Norrl, 2001-05-08, Ö 492-99 (LM ref 01:25) Beslut att inrätta båtplatser som gemensamhetsanläggning för sex fastigheter varav fem av dessa sedan tidigare hade rätt att utnyttja båtplatsområdet med stöd av officialservitut. Ytterligare fyra fastigheter, som det inte bedömdes vara av väsentlig betydelse för att ha del i gemensamhetsanläggningen, hade sedan tidigare rätt att utnyttja båtplatsområdet med stöd av avtalsservitut resp. nyttjanderättsavtal. Som ersättning för förlusten av rättigheterna att nyttja båtplatsområdet bestämde LM ersättningen till 3 000 kr vardera till servitutshavarna och 2 500 kr till nyttjanderättshavaren.

Den enda förbättring som sker och som torde ha någon påtaglig inverkan på deltagande fastigheters marknadsvärden har bedömts vara att en fastighet erhåller rätt till båt- och båtuppställningsplats som fastigheten tidigare inte haft. Beträffande de övriga fem deltagande fastigheterna bedömdes inte anläggningsbeslutet medföra någon större förbättring eftersom fastigheterna redan genom sina officialservitut hade samma rätt som tillskapas genom beslutet. På utgiftssidan skall först ställas de ersättningar som skall utgå till de sakägare vars servitutsrätter och nyttjanderätter kommer att undanträngas genom anläggningsbeslutet. Dessa ersättningar ansågs uppgå till belopp som väsentligt överstiger vad LM har beslutat. Till detta kommer förrätningskostnaden, ca 25 000 kr. Mot denna bakgrund ansågs det stå helt klart att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.

Rättsfall: Blygsamma kostnader

Svea HovR, 2004-11-17, Ö 7243-02. (LM ref 04:17) Omprövning av ga för ångbåtsbrygga. Nettokostnaden för att försätta bryggan i godtagbart skick skulle understiga ca 7 500 kr/fastighet och den årliga kostnaden för drift skulle under flera decennier uppgå till blygsamma belopp. Mot bakgrund av rådande fastighetspriser i området skulle den samlade kostnaden vara närmast försumbar. Den värdehöjande inverkan, som tillgången till brygga innebär, bedömdes vara betydligt högre än den värdesänkande inverkan som kostnadsansvaret skulle ha. Båtnadsvillkoret ansågs vara uppfyllt.

Rättsfall: Uppenbar båtnad

HovR Ö Norrl, 2004-11-25, Ö 763-02. (LM ref 04:27) Ga för avvattningsanläggning. Det befanns uppenbart att en anläggning av förevarande slag kommer att medföra båtnad för samtliga anslutna fastigheter, särskilt som kommunen utfäst sig att betala 140 000 kr för anläggningens utförande. Se mer om fallet i 1.2 Inskränkningar under Vattenverksamhet.

Rättsfall: Rättsligt tryggad utfart

Svea HovR, 2006-02-03, Ö 1023-05 (LM ref 06:2) Ga för befintlig väg med oklara rättigheter. Det ansågs vara fråga om en enkel väg utan överstandard och det var uppenbart att en fastighet med en rättsligt tryggad utfart var mer värd än en fastighet som saknar sådan. Det ansågs vidare vara en fördel att det klargjordes att vägen skulle rustas upp på viss sträcka och hur kostnaderna för driften skulle fördelas. Den befarade trafikökningen bedömdes, mot bakgrund av vägens standard, inte bli så omfattande, att kostnaderna för driften skulle påverkas i någon högre grad. Olägenheter av annan än ekonomisk art framstod inte heller som särskilt betydande. Båtnadsvillkoret bedömdes sammantaget vara uppfyllt.

Se även LM ref 02:26 i 5 Väsentlighetsvillkoret under Vatten- och avloppsanläggningar angående ga för vattenförsörjning.

6.2 Byggnad eller annan anläggning på ofri grund

Vissa ekonomiska komplikationer kan uppstå om en byggnad eller annan anläggning på ofri grund ansluts till en gemensamhetsanläggning. Förmånsrätt kan nämligen inte gälla i sådan egendom på samma sätt som i en fastighet eller en tomträtt. När det gäller en byggnad eller annan anläggning på ofri grund finns således en större risk att dess andel i kostnaderna för gemensamhetsanläggning vältras över på övriga delägare. Denna risk har föranlett en inskränkning i 6 § *andra stycket* beträffande möjligheten att till en gemensamhetsanläggning ansluta byggnader eller andra anläggningar på ofri grund. Om ökade kostnader eller andra olägenheter av betydelse därigenom kan komma att uppstå för någon annan delägare i anläggningen, får gemensamhetsanläggning inte inrättas för byggnad eller annan anläggning på ofri grund (prop. 1973:160 s 171).

Rättsfall: Ökad risk för annan delägare

HovR N Norrl, 1989-06-06, UÖ 102, Ö 299/87. (LM ref 89:35)
Anläggningsförrättning undanröjdes avseende väg för ett femtiotal byggnader på ofri grund och en fastighet. HovR konstaterade att villkoren i 7 och 9–11 §§ AL var uppfyllda. Eftersom de som sökt förrättningen endast var ägare till byggnader på ofri grund skulle emellertid vid lämplighetsprövningen även beaktas bestämmelsen i 6 § 2 st. AL. Enligt detta stadgande får ga inte inrättas för byggnader på ofri grund om ökade kostnader eller annan olägenhet av betydelse därigenom kan komma att uppstå för annan delägare. Bestämmelsen har tillkommit därför att en samfällighetsförenings fordran inte har förmånsrätt i byggnad på ofri grund. Regeln torde innebära att ju större kostnaden är och ju större andelar som ålagts byggnader på ofri grund desto större skäl föreligger mot att ansluta byggnaderna till anläggningen. Bestämmelserna utgjorde enligt HovR hinder mot gemensamhetsanläggningen.

Eftersom bestämmelsen är avsedd att hindra en *övertäring* av kostnadsansvaret på anslutna fastigheter bör den inte hindra att en gemensamhetsanläggning inrättas för *enbart* byggnader eller anläggningar på ofri grund. Om så sker är det viktigt att 6 § andra stycket beaktas även om en överenskommelse senare träffas om att en fastighet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. En sådan anslutning är normalt inte lämplig.

6a § Fastighetsindelningsbestämmelser

6 a § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

Förarbeten

Prop. 1985/86:90 s. 159, Prop. 2009/10:170 s. 517–518.

Övergångsbestämmelser: 2010:1005

Enligt 4 kap. 18 § första stycket PBL får kommunen i en detaljplan bestämma de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, de fastigheter som ska delta och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna (fastighetsindelningsbestämmelser).

En sådan bestämmelse ska vara förenlig med 5 och 6 §§ AL. Väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret ska alltså prövas i planärendet och någon ny villkorsprövning ska sedan inte ske vid den förrättning som genomförs för att inrätta gemensamhetsanläggningen (6 a §).

Undantaget gäller endast under detaljplanens genomförandetid. När denna tid har gått ut ska alltså väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret prövas i vanlig ordning. Om bedömningen då blir att något av villkoren inte är uppfyllt kan planen inte genomföras i denna del.

7 § Opinionsvillkoret

7 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna företräds av den eller de organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörda fastigheter eller, om förhandlingsordning inte gäller, riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna (hyresgästorganisation). Första stycket gäller icke, om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 84 m–89 y, 150 n–151 m och 190 m–194 x, Prop. 1974:150 s. 514, Prop. 1988/89:77 s. 67–68.

Övergångsbestämmelser: 1989:726

7.1 Stöd av en viss opinion

Opinionsvillkoret i 7 § *första stycket* innebär att inrättandet av en gemensamhetsanläggning måste stödjas av en viss fastighetsägaropinion. Opinionsvillkoret gäller oberoende av vem som har sökt förrättningen.

Opinionsundersökningen ska inte ske som någon formlig omröstning utan LM ska göra en bedömning av inställningen bland sakägarna till att en gemensamhetsanläggning inrättas. För att opinionsyttringarna ska hindra inrättandet av gemensamhetsanläggningen krävs att de sakägare, som har ett väsentligt intresse i saken, mera allmänt motsätter sig åtgärden och att de har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen, dvs. de som kommer att få bära de största kostnaderna (jämför 5 kap. 5 § andra stycket FBL). Vad som kan anses vara beaktansvärda skäl har i praxis visat sig vara att en opinion som motsatt sig inrättande av en gemensamhetsanläggning kunnat visa på att anläggningen och förvaltningen fungerar tillfredställande i befintlig lösning samt att de visat på konkreta förslag på eventuella förbättringsbehov och att de kan förverkligas i befintlig förvaltning.

Rättsfall: Beaktansvärda skäl

HovR V Sv, 1981–03–13, UÖ 17, Ö 1008/80 (LM ref 81:21). Ga för enskild väg kunde inte inrättas när ca hälften av de 300 fastighetsägarna som skulle delta i anläggningen motsatte sig denna samtidigt som endast två fastighetsägare har förklarat en önskan om att ny väg ska byggas. Därmed bedömdes att de berörda allmänt motsatte sig åtgärden. Klagandenas anförda skäl, bl.a. att i stället den befintliga vägen kunde förbättras till en betydligt lägre kostnad, att den föreslagna anslutningen till allmänna vägen var klart trafikfarlig och att det fanns lämpligare sträckningar, ansågs vara beaktansvärda. Behovet av ny väg bedömdes är ej heller som synnerligen angeläget.

Rättsfall: Vattenledningssystem i tillfredsställande skick

HovR V Sv, 1989-10-17, SÖ 19, Ö 231/88 (LM ref 89:30). En klar majoritet av berörda motsatte sig ga för vattenledningar eftersom det redan finns ett fungerande vattensystem med en fungerande ekonomisk förening. Hovrätten finner skälen beaktansvärda och anser att opinionsvillkoret hindrar inrättande av ga.

Rättsfall: Krav på åtkomst till skogsbruksfastighet

HovR Ö Norrl, 1998-11-13, Ö 355/96 (LM ref 98:10). Ga kunde inrättas för skogsbilväg efter ansökan av samfällighetsförening som förvaltade

gemensamhetsskog där det fanns behov av upprustning av väg för möjlighet till fortsatt skogsbruksdrift. Hänsyn ska tas till de som ska bära de största kostnaderna. I detta mål överklagade ägare till 35 fastigheter, med tillsammans 24 % delaktighet, förrättningen till FD. Motparterna, som bestred ändring vid FD, var ägare till 11 fastigheter med tillsammans ca 64 % delaktighet. Övriga motparter hörde inte av sig. I HovR har, förutom ägarna till de 11 fastigheter som har del i s:1, även kommunen, ägare till en fastighet med 4 % delaktighet, framfört behovet av att skogsbilvägen upprustas. Detta innebär att behovet av vägen klart dokumenterats av fastighetsägare som tillsammans har en klar majoritet i fråga om delaktighet i anläggningen (68 %).

Kraven på skogsbilvägar ställs allt högre med hänsyn till skogsbrukets utveckling och skogsvårdslagens reglering av skötsel. Att AL:s regler tar sikte på fastigheterna medan fastighetsägarnas rent personliga intressen mera kommer i bakgrunden innebär att hänsyn inte bara ska tas till de fastighetsägare som i HovR uttryckt sitt behov av vägen, utan även övriga fastigheter som har nytta av vägföretaget.

Initiativrätt till att söka anläggningsförrättning finns hos fastighetsägare, hyresgästorganisation och samfällighetsförening, vars incitament handlar om egen nytta för anläggningen. Även företrädare för det allmänna i egenskap av kommun och länsstyrelse kan söka om inrättande av en gemensamhetsanläggning. I 7 § AL görs dock ingen skillnad i prövningen utifrån vilken typ av sökanden åtgärden har. Dock kan 7 § *andra stycket* (se avsnitt nedan), få en ökad betydelse vid prövningen när det allmänna sökt förrättningen utifrån att dess initiativ torde springa ur behovet att få till en anläggning som för det allmänna är behövlig och därmed skulle kunna betraktas som av ett synnerligen angeläget behov.

Rättsfall: Saknades beaktansvärda skäl

Göta HovR, 1992-09-29, UÖ 3015, Ö 630/91. (LM ref 92:28) Inrättande av ga för väg som kommunen ansökt om strider inte mot opinionsvillkoret trots att majoriteten motsätter sig åtgärden. Skälen som anförts mot ga:n handlar dels om oro för att det ska saknas incitament att sköta en väg som kommer till stånd mot majoritetens vilja och att det leder till kostnadsökning, dels att sammankoppling av vägar kommer att leda till ökade kostnader pga. utbyggnad. HovR anser att sammanföringen istället ger fördelar och vid en samlad bedömning finner HovR att det saknas beaktansvärda skäl för att motsätta sig anläggningen.

Rättsfall: Stabilitet och trygghet avgör

Göta HovR, 1992-10-20, UÖ 3017, Ö 460/92. (LM ref 92:29). Kommunen har ansökt om att bilda ga för vägar, grönområden mm för fritidshusområdes fastigheter inom plan. Majoriteten motsätter sig åtgärden som syftar till att för befintliga anläggningar få en ordnad förvaltning genom att ga bildas och förvaltas av en samfällighetsförening enligt SFL. Opinionens skäl att förvaltningen fungerar väl idag ansågs inte som beaktansvärda, främst framhålls olämpligheten att en stugförening förvaltar en anläggning med sådan storlek och högt antal delägare (36 fastigheter). Domstolen anser även ett det är både ett allmänt och ett enskilt intresse att få till en ordnad förvaltning som förblir trygg och stabil. Åtgärden strider därmed inte mot opinionsvillkoret.

Rättsfall: Alternativ lösning saknas

HovR Ö Norrl, 1997-05-23, Ö 14/96 (LM ref 97:9). Ga bildades för enskild väg på kommunens initiativ med avsikt att få en ordnad förvaltning och tydligt krav på underhåll av vägen som inte ingår i kommunens ansvar. Majoriteten av berörda fastighetsägare har överklagat och anser i sin klagan att de ges negativ särbehandling pga att de i förhållande till andra områden inte befinner sig inom detaljplanlagt område med kommunalt huvudmannaskap. Eftersom alternativ lösning för utfart saknas samt att

planmyndighetens uppfattning om behovet av anläggningen har betydelse, är klagandens skäl inte beaktansvärda.

Rättsfall: Opinionsvillkoret uppfyllt i Vissvass

Svea HovR, 2006-02-03, Ö 1023-05 (LM ref 06:2) Kommunen ansökte om anläggningsförrättning för att få tillfartsfrågan till en kommunägd fastighet löst. LM beslutade om gemensamhetsanläggning för fem fastigheter. Ägarna av tre av fastigheterna överklagade beslutet. Opinionsvillkoret i 7 § AL bedömdes vara uppfyllt med hänsyn till den nytta som ägarna av två av fastigheterna får av anläggningen och till att de skäl som anförts mot anläggningen inte kan tillmätas avgörande tyngd.

Rättsfall: Anläggning för allmänt intresse strider mot 7 §

HovR N Norrl, 2005-12-01, Ö 865-03 (LM ref 05:17). Kommunen ansökte om ga för överfallsdamm som skulle byggas i ett vattendrag som mynnade ut i en sjö. Syftet med dammen var att förhindra att vattenståndet i sjön under sommaren skulle sjunka.

HovR anser inte det vara en kommunal skyldighet att anlägga och driva dammanläggningen. Drygt 75 % av fastighetsägarna motsätter sig inrättandet. Deras andelstal utgör ca 57 % av hela andelstalssumman. Syftet med anläggningen kan komma att förfelas om det finns en mycket stark opinion mot inrättandet och det finns skäl att anta att ett sådant motstånd kvarstår även efter anläggningens bildande. Den aktuella anläggningen och möjligheterna att driva en meningsfull förvaltning inom gemenskapen framstår som små. Bedömningen av hur beaktansvärda skälen mot en anläggning är bör göras mot den bakgrunden. Endast om skälen framstår som uppenbart ohållbara och det finns grundad anledning att tro att delägarna trots allt kommer att ta det ansvar som följer för deras del om beslutet om inrättande står fast, bör gemensamhetsanläggningen inrättas mot majoritetens uttalade opinion.

Vid prövningen av opinionsvillkoret skall man främst beakta vad de som har störst nytta av anläggningen anser. Kommunen som även har ett högt andelstal är mest positiv och måste anses ha störst nytta av anläggningen. Även om det inte finns något formellt hinder mot att en kommun tar initiativ till och ansvarar för en överfallsdamm kan det inte kan anses förenligt med lagstiftningens syfte att kommunen skall ha en generell rätt att för ett allmänt intresse få till stånd en gemensamhetsanläggning involverande ett stort antal negativa privata fastighetsägare. Kommunens intresse av anläggningen ska därför inte ges sådan tyngd vid bedömningen att det medför att opinionsvillkoret skall anses uppfyllt. Av samma skäl anser HovR att det inte finns anledning att tillåta en anläggning på den grund att behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Hyresgästinflytande

Opinionsvillkoret omfattar även hyresgästerna i berörda fastigheter. De ska således jämföras med fastighetsägarna. Detta innebär att en anläggning kan hindras om fastighetsägarna och hyresgästerna mera allmänt motsätter sig åtgärden. Å andra sidan bör vid tillämpningen av opinionsvillkoret hyresgästernas mening kunna beaktas också till stöd för att en viss anläggningsåtgärd bör genomföras även om en majoritet av fastighetsägare motsätter sig den.

Hyresgästerna ska vid förrättningen företrädas av en hyresgästorganisation, med vilket menas den eller de organisationer av hyresgäster som har avtal om en förhandlingsordning för berörda fastigheter. Enligt 4 § hyresförhandlingslagen (1978:304) kan en hyresvärd inte ha avtal om förhandlingsordning med fler än en organisation av hyresgäster åt gången för varje hus.

Om någon förhandlingsordning inte gäller är det den riksorganisation av hyresgäster (t.ex. Hyresgästföreningen) eller den förening som är ansluten till en sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna som företräder hyresgästerna. Se även 20 Sakägare.

Bostadsrättsinnehavare

En bostadsrättsinnehavares inflytande utövas endast genom bostadsrättsföreningens styrelse i dess roll som fastighetsägare.

Tvångsförvärvare

Om anläggningsförrättningen har påkallats av en tvångsförvärvare, är syftet i första hand att minska tvångsförvärvets skadeverkningar och därmed ersättningen. Om sakägarna då motsätter sig anläggningens inrättande av det skälet att de föredrar intrångsansättning framför att få skadorna undanröjda genom den begärda gemensamhetsanläggningen, bör deras motstånd inte hindra att förrättningen ändå äger rum (prop. 1969:128 s. B 364).

7.2 Inskränkning av opinionsvillkoret

När behovet av en anläggning är synnerligen angeläget, får gemensamhetsanläggningen inrättas i princip utan hänsyn till opinionen bland sakägarna (jämför 5 kap. 5 § tredje stycket FBL). Denna inskränkning i 7 § *andra stycket* har införts för att tillgodose det allmänna intresset av att en viss gemensamhetsanläggning kommer till stånd.

Även vid tillämpningen av denna undantagsregel har det ansetts att viss hänsyn bör tas till den sakliga tyngden av sakägarnas argument. En gemensamhetsanläggning bör således inrättas mot sakägarnas vilja endast om det kan konstateras att det finns en klar övervikt till förmån för de allmänna intressena (prop. 1973:160 s. 191 x). Det kan särskilt bli aktuellt att tillämpa undantagsbestämmelsen när det gäller gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan, t.ex. gemensamhetsanläggningar för allmän plats med enskilt huvudmannaskap (jämför prop. 1973:160 s. 152 m). Nedan rättspraxis visar på två mål där man domstolarna ansett att opinionsvillkoret hindrat inrättande av ga samt att undantagsregeln i andra stycket inte är tillämpligt eftersom behovet av anläggningarna inte ansågs vara synnerligen angelägna.

Rättsfall: Anläggning för allmänt intresse strider mot 7 §

HovR N Norrl, 2005-12-01, Ö 865-03(LM ref 05:17). Kommunen ansökte om ga för överfallsdamm som skulle byggas i ett vattendrag som mynnade ut i en sjö. Syftet med dammen var att förhindra att vattenståndet i sjön under sommaren skulle sjunka.

HovR anser inte det vara en kommunal skyldighet att anlägga och driva dammanläggningen. Drygt 75 % av fastighetsägarna motsätter sig inrättandet. Deras andelstal utgör ca 57 % av hela andelstalssumman. Syftet med anläggningen kan komma att förfelas om det finns en mycket stark opinion mot inrättandet och det finns skäl att anta att ett sådant motstånd kvarstår även efter anläggningens bildande. Den aktuella anläggningen och möjligheterna att driva en meningsfull förvaltning inom gemenskapen framstår som små. Bedömningen av hur beaktansvärda skälen mot en anläggning är bör göras mot den bakgrunden. Endast om skälen framstår som uppenbart ohållbara och det finns grundad anledning att tro att delägarna trots allt kommer att ta det ansvar som följer för deras del om

beslutet om inrättande står fast, bör gemensamhetsanläggningen inrättas mot majoritetens uttalade opinion.

Vid prövningen av opinionsvillkoret skall man främst beakta vad de som har störst nytta av anläggningen anser. Kommunen som även har ett högt andelstal är mest positiv och måste anses ha störst nytta av anläggningen. Även om det inte finns något formellt hinder mot att en kommun tar initiativ till och ansvarar för en överfallsdamm kan det inte kan anses förenligt med lagstiftningens syfte att kommunen skall ha en generell rätt att för ett allmänt intresse få till stånd en gemensamhetsanläggning involverande ett stort antal negativa privata fastighetsägare. Kommunens intresse av anläggningen ska därför inte ges sådan tyngd vid bedömningen att det medför att opinionsvillkoret skall anses uppfyllt. Av samma skäl anser HovR att det inte finns anledning att tillåta en anläggning på den grund att behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Rättsfall: Ej synnerligen angeläget behov

HovR V Sv, 1981–03–13, UÖ 17, Ö 1008/80 (LM ref 81:21). Ga för enskild väg kunde inte inrättas när ca hälften av de 300 fastighetsägarna som skulle delta i anläggningen motsatte sig denna samtidigt som endast två fastighetsägare har förklarat en önskan om att ny väg ska byggas. Därmed bedömdes att de berörda allmänt motsatte sig åtgärden. Klagandenas anförda skäl, bl.a. att i stället den befintliga vägen kunde förbättras till en betydligt lägre kostnad, att den föreslagna anslutningen till allmänna vägen var klart trafikfarlig och att det fanns lämpligare sträckningar, ansågs vara beaktansvärda. Behovet av ny väg bedömdes är ej heller som synnerligen angeläget.

8 § Lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning

8 § Gemensamhetsanläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Åtgärd för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får vidtagas, om åtgärden medför endast ringa ökning av kostnaden.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 194–195 y

Huvudregel

8 § innehåller en allmän regel för en gemensamhetsanläggnings lokalisering och utförande till skydd för såväl enskilda som allmänna intressen. Enligt huvudregeln i *första meningen* ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Eftersom lokaliseringen och utförandet från *allmän synpunkt* i första hand ska bedömas enligt 9–11 §§ blir 8 § tillämplig endast om syftet med anläggningen kan uppnås genom olika utföranden eller olika lokaliseringalternativ. Olika lösningar kan också aktualiseras med hänsyn till t.ex. naturvårds- och miljövårdssynpunkter, varvid förutom ekonomiska även ideella värden ska beaktas.

Beträffande *enskilt intresse* bör hänsyn tas till om ägaren av den fastighet som ska upplåta utrymme medger att anläggningen utförs i ett visst läge. Att då välja ett annat alternativ, som medför större olägenheter för fastigheten, bör normalt inte komma ifråga, såvida inte detta alternativ innebär uppenbara fördelar jämfört med det av fastighetsägaren anvisade. Genom 8 § ges sådana rättighetshavare som avses i 20 § möjlighet att hävda sina intressen vid bestämmandet av gemensamhetsanläggningens förläggande och utförande (prop. 1973:160 s. 229 n och prop. 1969:128 s B 495 ö och B 1124 x).

Även frågan om till vilken standard en anläggning ska byggas eller upprustas kan ses som ett val mellan olika alternativ. Utförandet ska ske på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås utan oskälig kostnad. Vid denna bedömning bör även hänsyn tas till möjligheten att i vissa fall erhålla statsbidrag eller andra bidrag till anläggningens utförande och/eller drift.

Likaså kan frågan huruvida vägsträckan fram till den längst in belägna fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggningen ses som en prövning av hur gemensamhetsanläggningen ska lokaliseras och utformas. Även om det går att hävda att en sådan vägsträcka, liksom exempelvis vissa stickvägar, leder fram till och är till nytta för endast en fastighet så bör frågan ses utifrån ett vidare perspektiv. En anläggning bör vara funktionellt utformad. Exempelvis måste såväl den vanliga trafiken som fordon som utför snöröjning kunna vända på anläggningar som är gemensamma. Dessutom bör en "likabehandlingsprincip" tillämpas. Om flera likartade fall förekommer så bör antingen alla tas in som en del av anläggningen eller ingen.

Närmare om tillämpningen

I rättsfallet 06:14 (Logdalen), se referat nedan, anvisar Svea hovrätt en modell för hur prövningen enligt 8 § bör ske.

Om det handlar om en omprövningsförrättning måste allra först villkoren för ändring i 35 § vara uppfyllda. Om så är fallet prövas båtnadsvillkoret i 6 § för samtliga alternativ. För de alternativ som leder till en båtnad prövas sedan *första ledet* i första meningen i 8 §, dvs. vilket av alternativen som föranleder minsta intrång och olägenheter. Därefter görs en prövning av *andra ledet*, dvs. om kostnaderna för det valda alternativet är oskäligen eller inte.

Vid bedömningen av vilket alternativ som medför minsta intrång och olägenheter ska den befintliga rättsliga belastningen inte beaktas. Prövningen ska alltså göras ”från scratch” och även för en befintlig rättighet ska man kalkylera med en *fiktiv* intrångsersättning. Ett motsatt synsätt skulle i princip omöjliggöra att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge. Även trafik- och miljösynpunkter ska vägas in i bedömningen.

Det valda alternativet ska sedan bedömas från kostnadssynpunkt – dvs. kostnaderna för alternativet får inte vara oskäligen. Vid den bedömningen ska i princip de *faktiska* totalkostnaderna för de i samfälligheten deltagande fastigheterna beaktas. Ett led i prövningen är att jämföra med ekonomin för de andra alternativen och i den bedömningen vägdes i Logdalen-fallet även in den värdehöjning det skulle innebära för den sedan tidigare belastade fastigheten om vägen flyttades till ett nytt läge.

Ett alternativ med en befintlig anläggning torde ofta innebära lägre kostnader än ett alternativ där anläggningen måste nyuppföras och ett nytt utrymme upplåtas. Om ett nyuppförandealternativ har bedömts som det bästa i det första ledet av prövningen blir då den avgörande frågan om de ökade kostnader detta alternativ innebär är godtagbara. Om kostnaderna inte bedöms som skäligen får det näst bästa alternativet prövas på motsvarande sätt. Detta kan alltså leda till att ett något sämre alternativ väljs med hänsyn till att kostnaderna för det bästa alternativet bedöms vara för höga.

Beaktande av framtida förändringar

Undantag från huvudregeln får enligt *andra meningen* ske för en sådan åtgärd, som avser att underlätta en framtida tillbyggnad eller ett ökat utnyttjande av anläggningen, under förutsättning att åtgärden endast medför ringa ökning av kostnaden. Huruvida merkostnaden är ringa bör bedömas inte bara med hänsyn till kostnadens absoluta belopp utan också i jämförelse med totalkostnaden för anläggningen och i förhållande till de fördelar som åtgärden kan antas medföra (prop. 1973:160 s. 195 ö–x).

Som ett exempel på när undantag bör kunna göras från huvudregeln har i förarbetena angetts en parkeringsanläggning, som utförs helt inom en fastighets gränser och som senare kan väntas bli utsträckt så, att det blir nödvändigt att ta i anspråk även mark från en fastighet som avskiljs från den andra fastigheten genom en brandmur. Om muren redan vid parkeringsanläggningens tillkomst utförs så, att den lätt kan öppnas i samband med utvidgningen av anläggningen, kan vissa merkostnader undvikas (prop. 1973:160 s. 194 n–195 ö).

Avsteg från 8 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, får ske om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det (16 § första stycket under 2).

Även vid upplåtelse av rättigheter

Enligt 53 § andra stycket ska 8 § tillämpas även vid upplåtelse av rättigheter enligt 49–52 §§.

Rättsfall: Flyttande av väg

NJA 1993 s. 7 (LM ref 93:33) Ga inrättades avseende en befintlig väg för ett tiotal fastigheter. Vägen gick över gårdsplanen på en jordbruksfastighet, men skulle få en ny sträckning runt uthusen på fastigheten. FBM bedömde att merkostnaden för att flytta vägen inte var oskäligen med hänsyn till de fördelar som uppstod för jordbruksfastigheten.

HD: Kostnaden för att bygga den nya vägsträckan har beräknats till ca 40 000 kr medan upprustning av den nuvarande vägen över gårdsplanen beräknas kosta ca 4 000 kr. Trafiken på den nuvarande vägen måste anses vara besvärande för de boende på fastigheten. Ur trafiksäkerhetssynpunkt får det också anses mindre lämpligt med genomfartstrafik så nära de boende. Traktorer och andra maskiner som ska förflyttas över gårdsplanen kan också medföra trafikproblem. Förhållandena har vållat konflikter mellan berörda fastighetsägare. Att flytta utfartsvägen från gårdsplanen till en slinga runt uthusen skulle medföra minskade olägenheter för jordbruksfastigheten och en betydligt bättre och säkrare trafikmiljö för både boende och trafikanter. Det skulle vidare bidra till att förhindra konflikter mellan fastighetsägarna i framtiden. Med hänsyn till de fördelar som en ändrad sträckning av vägen skulle innebära för samtliga fastigheter som använder vägen kan de beräknade merkostnaderna inte anses oskäligen. Oavsett hur utfartsvägen förläggs kommer mark att behöva tas i anspråk på jordbruksfastigheten för breddning av den befintliga vägen eller för byggande av den nya vägsträckan. Att ägaren av denna fastighet föredrar alternativet med nybyggnad måste tillmätas särskild vikt. HD fann på grund av det anförda att utfartsvägen skulle flyttas.

Rättsfall: Miljökonsekvenser vid ny vägsträckning

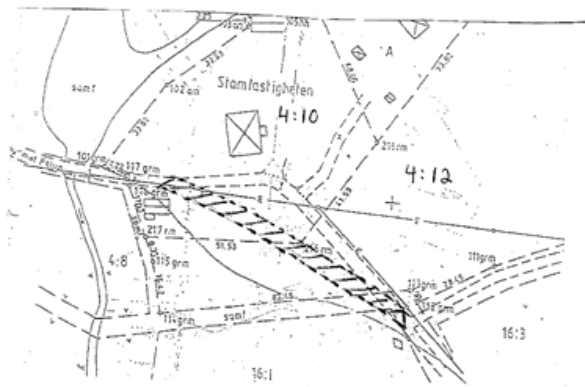
Göta HovR, 1999-02-12, Ö 272/97. (LM ref 99:19) Miljökonsekvenser vid anläggningsförrättning gällde ny sträckning av utfartsväg. Dåvarande utfart hade svagheter genom att bron riskerade att rasa och att framkomligheten var dålig på grund av skarpa kurvor. Området var känsligt från naturvårdssynpunkt och en miljökonsekvensbeskrivning hade gjorts, som tog hänsyn till flora, öringsbestånd, utterbestånd, kulturhistoriska lämningar, inverkan på landskapsbilden m.m. Olika förslag till sträckningar hade tagits fram. LM meddelade beslut enligt en av de föreslagna sträckningarna, det s.k. Dammalternativet.

Det konstaterades att syftet med 8 § AL är att skydda både allmänna och enskilda intressen. Hänsyn skall tas både till ekonomiska och ideella värden. Inte minst bör naturvårdsaspekter och ideella intressen väga tungt (prop. 1973:160 s. 194). HovR ansåg att det av LM valda Dammalternativet orsakade minsta intrång och olägenhet ur enskild synpunkt och att detta alternativ, mot bakgrund av miljökonsekvensbeskrivningen, kunde accepteras från kulturvårds- och miljösynpunkt.

Rättsfall: Lokalisering till befintlig väg

Svea HovR, 2004-02-24, Ö 10372-02. (LM ref 04:10) LM beslutade om inrättande av en gemensamhetsanläggning avseende en befintlig väg. Vägen tjänade som utfart till allmän väg för ett antal fastigheter. Utrymme, i form av befintlig vägmark, togs i anspråk på fastigheterna 4:10 och 4:12, vilka ägdes av A. A överklagade anläggningsbeslutet och yrkade i första hand att vägen skulle rätas och förläggas på ett längre avstånd från bostadshuset på 4:10 (det skrafferade området på kartan), i andra hand att vägen skulle

förläggas på samfällad, ej utnyttjad, vägmark söder om den nuvarande sträckningen.



FD och HovR fann att alternativet att bygga en väg på den samfällda vägmarken inte borde komma ifråga med hänsyn till kostnaderna. En längre vägsträcka måste nyanläggas än i de bägge andra alternativen och det måste byggas en bro över en å. Beträffande A:s förstahandsyrkande fann man att det skulle innebära vissa förbättringar för 4:10, främst genom att tomtutrymmet, efter återställning av mark och nyanläggning av häck, skulle öka. Vägen skulle dock fortfarande komma att ligga tämligen nära bostadshuset och boendemiljön skulle fortfarande påverkas av vägen bl.a. i bullerhänseende. Beaktas borde också att trafikintensiteten på vägen måste betraktas som ringa. Vägens närhet till bostaden var inte heller ovanlig i den aktuella bygden eller på landsbygden över huvud taget. Det var också av särskild betydelse, när det gäller enskilds intresse, att A hade medgivit att anläggningen inrättades i det över fastigheten befintliga läget (jfr NJA 1993 s. 7). Med hänsyn till detta, och till att kostnaderna för en rätning av vägen beräknats till ca 40 000 kr, bedömdes att en lokalisering av gemensamhetsanläggningen till den befintliga vägen bäst uppfyllde villkoren i 8 § AL.

Rättsfall: Val av vägsträckning

HovR Ö Norr1, 2004-05-17, Ö 1009-03 (LM ref 04:24) Val av vägsträckning vid inrättande av gemensamhetsanläggning. Vägverket beslutade att befintliga enskilda anslutningar till E 12 skulle spärras av när ersättningsväg hade ställts i ordning för respektive fastighetsägare. En sådan ersättningsväg passerade fastigheten 2:1. Vägverket yrkade att vägen skulle dras söder om en samling byggnader på fastigheten, se karta. A som ägde 2:1, yrkade att vägen i stället skulle gå norr om byggnaderna strax intill E12. Ifrågavarande byggnader står på mark som arrenderas av B. Vägens läge berörde även fastigheten 8:1 och samfällad mark.



LM meddelade anläggningsbeslut enligt vilket vägen skulle anläggas i den av A yrkade sträckningen norr om byggnaderna och utföras så nära E 12 som

var möjligt tekniskt och trafiksäkerhetsmässigt. Arrendatorn B överklagade beslutet och yrkade på den södra sträckningen.

HovR: Av utredningen i målet framgår att båda alternativen är genomförbara ur trafiksäkerhetssynpunkt. Alternativet med väg söder om bebyggelsen framstår dock som den trafiktekniskt bästa lösningen. Kostnaden för detta alternativ är något högre, men de trafiktekniska fördelarna måste tillmätas så stor betydelse att de väl uppväger den högre kostnaden. För bebyggelsen innebär detta alternativ bättre möjligheter till effektiv bullerbekämpning. Även ur andra synpunkter får intrånget för bebyggelsen anses vara mindre med det södra alternativet. För 2:1 medför alternativet med väg mellan E 12 och bebyggelsen det minst intrånget. Även med det södra alternativet är det dock inte fråga om annat än ett mindre intrång. Visserligen förloras ca 2 000 kvm åkermark men några olägenheter ur brukningssynpunkt eller dylikt uppkommer inte. Sammantaget är intrånget för 2:1 inte så stort att det bör hindra den trafiktekniskt bättre lösningen med väg söder om bebyggelseområdet. B:s överklagande skall därför bifallas.

Rättsfall: Fråga om val av vägalternativ

Svea HovR, 2006-05-12, Ö 9230-04 (LM ref 06:14) Fråga om val av vägalternativ för en gemensamhetsanläggning. Till följd av att ett 10-tal fritidsfastigheter hade avstyckats från en jordbruksfastighet ansöktes om utökning av en gemensamhetsanläggning i syfte att lösa vägfrågan. LM beslutade att vägen skulle ha samma sträckning som tidigare. Det innebar att anslutningen till allmän väg skedde över gårdsplanen på fastigheten 1:2, alldeles intill bostadshuset och mellan två ekonomibyggnader, se alternativ A på kartan. LM fann att andra alternativ medförde en oskälig kostnad och därför stred mot 8 § AL.



HovR prövade först vilket av de tre alternativen som föranledde minsta intrång och olägenheter. Därefter prövades om kostnaderna för det valda alternativet var oskäliga eller inte. Vid bedömningen av vilket vägalternativ som medförde minsta intrång och olägenheter skulle, enligt HovR:s mening, den befintliga rättsliga belastningen och den faktiskt pågående vägtrafiken i alternativ A inte beaktas. Ett motsatt synsätt skulle i princip omöjliggöra att en olämpligt lokaliserad väg flyttas till ett bättre läge.

Vid prövningen av intrånget och olägenheterna skulle främst bedömas de olika alternativens förtjänster och nackdelar, såsom störningar för fastigheten 1:2, anslutningar till allmän väg från trafiksäkerhetssynpunkt samt trafiksäkerhet och trafikförhållanden i övrigt. Bortsett från trafiksäkerhetsfrågorna var det enligt HovR tydligt att alternativ D medförde minsta intrång och olägenheter. Detta alternativ var dock det sämsta från trafiksäkerhetssynpunkt vad gällde anslutningen till den allmänna vägen, men det innebar ändå en godtagbar trafiksäkerhet. Ågaren till 1:2 var

dessutom beredd att i fortsättningen tillåta gångtrafik över gårdsplanen, så att en busshållplats skulle kunna nås på samma sätt som tidigare. HovR:s samlade bedömning var därmed att vägalternativ D medförde minsta intrång och olägenheter.

Vid prövningen av att kostnaderna för alternativ D inte var oskäligen konstaterades inledningsvis att vilka omständigheter som ska vägas in har inte utvecklats i förarbeten eller praxis. Ett led i bedömningen borde emellertid vara att jämföra de kostnader som uppkommer om alternativ D genomfördes med de kostnader och ekonomiska konsekvenser i övrigt som skulle följa om något av alternativen A eller E genomfördes. Av betydelse vid skälighetsbedömningen kan även vara antalet fastigheter som ska bära kostnaderna och storleken av dessa i förhållande till fastigheternas värde. HovR fann efter en analys av kostnader och ekonomiska konsekvenser att alternativ D kunde genomföras utan oskäligen kostnader. HovR ansåg vidare att en gångväg över 2:1 borde ingå i gemensamhetsanläggningen.

Se angående 8 § även HD-fallet LM ref 04:16 under 15 Kostnader för utförande och drift.

9 § Beaktande av planer och bestämmelser

9 § Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska anläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 80 y–181 m, 146 n–147 n, 195 n–199 m, 234 y och 236 x, Prop. 1985/86:1 s. 210, Prop. 1985/86:90 s. 147 x–150 ö, 160 x, BoU 1986/87:4 s. 33–36, Prop. 1988/89:77 s. 64–65, Prop. 2000/01:111 s. 55–57, 73, Prop. 2008/09:119 s. 123, Prop. 2009/10:170 s. 517–518, Prop. 2013/14:58 s. 37.

Övergångsbestämmelser: 1987:126, 2009:535, 2010:1005, 2014:207

Reglerna i 9 § ska garantera att en gemensamhetsanläggning står i överensstämmelse med planer och andra bestämmelser för markanvändningen.

9.1 Planer

Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får enligt *första stycket* en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Detta innebär inte bara att fastställda planlinjer ska följas utan också att anläggningen ska vara ändamålsenlig från de synpunkter som ligger till grund för planen eller bestämmelserna. (Prop. 1973:160 s. 195 n.)

Prövningen av planöverensstämmelsen görs av LM efter nödvändigt samråd med BN. Samråd är särskilt viktigt när genomförandetiden för en detaljplan har gått ut.

Detaljplan

En detaljplan enligt PBL innebär inget bindande ställningstagande till att en gemensamhetsanläggning kan eller ska inrättas. I förarbetena till ÄPBL anfördes bl.a. följande (prop. 1985/86:1 s. 210). Det som sägs om fastighetsplan gäller numer fastighetsindelningsbestämmelser.

– – ”I genomförandebeskrivningen kommer bl.a. de rättsliga genomförandefrågorna att bli beaktade och redovisade på ett sådant sätt att det normalt ska vara möjligt att genomföra planen fastighetsrättsligt direkt genom att ansöka om nödvändiga förrättningar. Det samråd med Lantmäterimyndigheten och med berörda fastighetsägare som ska ske vid beredningen av genomförandefrågorna torde i de allra flesta fallen visa om det kan antas uppstå några sådana problem att genomföra ändringar i fastighetsindelningen eller att inrätta gemensamhetsanläggningar att en fastighetsplan behöver upprättas. Fastighetsplanen kan således sägas vara ett medel att ge vissa delar av genomförandebeskrivningen rättsverkan. Detaljplanen i sig själv har således ingen bindande verkan beträffande fastighetsindelningen inom ett kvarter eller beträffande gemensamhetsanläggningar.” –

Ofta betecknas utrymmen inom kvartersmark som ska hållas tillgängliga för en gemensamhetsanläggning med bokstaven g i en detaljplan. Detta

utesluter dock inte att en gemensamhetsanläggning kan inrättas på någon annan del av kvartersmarken, under förutsättning att det är ändamålsenligt med hänsyn till planens syfte. Lokaliseringen och villkoren i bl.a. 5 och 6 §§ får provas av LM i varje enskilt fall.

För planer från tiden före ÄPBL gällde en annan ordning, som innebar att en gemensamhetsanläggning kunde betraktas som ”förutsatt” i planen och att planen därmed skulle ses som mer eller mindre bindande för inrättandet. Med tanke på den långa tid som har förflutit bör dock inrättandet av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark i sådana gamla planer numer provas förutsättningslöst enligt villkoren i AL på samma sätt som i en modern plan.

För allmänna platser med enskilt huvudmannaskap finns det normalt inget som hindrar att gemensamhetsanläggningar inrättas. För gamla planer kan det dock finnas skäl att särskilt pröva båtnadsvillkoret i 6 §.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Om en gemensamhetsanläggning har lagts fast genom fastighetsindelningsbestämmelser ska den inrättas i enlighet med vad som regleras i planen. Det är dock inget som hindrar att ytterligare fastigheter, utöver de som anges i fastighetsindelningsbestämmelserna, ansluts till anläggningen. Under planens genomförandetid ska någon prövning inte ske av 5 § (för de fastigheter som ska delta enligt bestämmelserna) och 6 § (se 6 a §).

För att bygglov ska kunna ges för en fastighet som berörs av fastighetsindelningsbestämmelser krävs att fastigheten stämmer överens med planen (9 kap. 30 § PBL). I detta krav inbegrips delaktighet i en sådan gemensamhetsanläggning som planen reglerar att fastigheten ska ha del i. Om planen anger att fastigheten ska upplåta utrymme för en gemensamhetsanläggning som fastigheten inte ska delta i, är det emellertid inget krav på att en sådan upplåtelse har skett för att bygglov ska kunna ges.

Översiktsplan och områdesbestämmelser

Översiktsplaner är inte så detaljerade att de kan ge ledning för bedömningen av en gemensamhetsanläggnings tillåtlighet. Översiktsplaner är dessutom enbart vägledande och inte juridiskt bindande och omfattas därför inte av bestämmelsen i denna paragraf. Inte heller torde områdesbestämmelser normalt innehålla sådana föreskrifter som kan hindra inrättande av en gemensamhetsanläggning. I vissa fall kan de dock innehålla tämligen detaljerade bestämmelser om bl.a. utformning av den gemensamma miljön för att t.ex. tillgodose bevarande-, skydds- eller säkerhetskriterier.

Avvikelse från plan

Mindre avvikelse från en plan eller från områdesbestämmelser får ske om det är förenligt med planens eller bestämmelsernas syfte. Avvikelsemöjligheten tar sikte på sådana fall då en plan eller områdesbestämmelser i någon detaljfråga har fått ett mindre lämpligt innehåll och det är uppenbart att en avvikelse inte strider mot de intentioner som ligger bakom planen eller bestämmelserna. Samråd bör ske med BN i tveksamma fall. En eventuell avvikelse får inte innebära att ett allmänt eller enskilt intresse förnekas.

Se i övrigt Handbok FBL 3.2.1 Planer.

9.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

Om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser gäller för markens bebyggande eller användning, ska en gemensamhetsanläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas (9 § *andra stycket*)

Vid tillämpningen av andra stycket ska LM vid behov samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

Se vidare Handbok FBL 3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m. Det bör dock tilläggas att den prövningsordning som i det avsnittet rekommenderas som förstahandsalternativ (Typfall I) oftast inte går att tillämpa vid bildandet av en gemensamhetsanläggning eftersom den huvudman som har möjlighet att söka tillstånd m.m. enligt t.ex. MB är den anläggningssamfällighet som ska bildas genom förrättningen. Den normala ordningen blir därför den som i det nämnda handboksavsnittet betecknas Typfall II, dvs. att LM samråder med berörd myndighet och sedan tar ställning till om syftet med bestämmelsen i fråga motverkas. Om det sedan skulle visa sig att tillstånd inte ges enligt speciallagstiftningen kan anläggningen inte utföras, med följd att anläggningsbeslutet förfaller (33 §). Se även rättsfallet 02:11 under 10 Planmässiga bedömningar utanför detaljplan.

10 § Planmässiga bedömningar utanför detaljplan

10 § Inom områden som inte omfattas av detaljplan, får en gemensamhetsanläggning inte inrättas, om anläggningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s.81 m–82 ö, 147 x, 199 m–200 x och 278 m, Prop. 1985/86:90 s. 150 x–m, 160 m, 360 m.

Vissa gemensamhetsanläggningar kan ha en mycket stor inverkan på den framtida markanvändningen och bebyggelsen. Det är därför angeläget att inrättande av gemensamhetsanläggningar blir föremål för planmässiga bedömningar även utanför detaljplanelagt område. Inom områden som inte omfattas av en detaljplan får en gemensamhetsanläggning således inte inrättas, om anläggningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området, jämför 3 kap. 3 § FBL.

Rättsfall: Utredningskrav för framtiden

HovR V Sv, 1992-06-10, UÖ 21, Ö 634/91 (LM ref 92:13). Krav på ytterligare utredning med hänsyn till eventuell planläggning, avslogs av Hovrätten där belastade fastighetsägare ansett att de upprustningsåtgärder som LM beslutat om vid säkrande av utfartsrätt genom ga skulle avvakta tills utredning om permanent vägsträckning skett. Samråd med kommunen hade skett i ärendet.

Vid en förrättning som avser byggande av skogsbilväg är det från plansynpunkt viktigt att vägen passar in i ett slutligt utbyggt skogsbilvägnät (prop. 1973:160 s. 278 m). I den planmässiga bedömningen enligt 10 § ingår således även andra planeringssynpunkter än de som följer av PBL.

I rapport 2000:10 från länsstyrelsen i Västra Götaland redovisas en modell för planmässiga bedömningar av frågor som rör enskilda vägar. Rapporten finns tillgänglig på Lantmäteriets intranät.

I 12 kap. 6 § MB föreskrivs att samråd alltid ska ske om en verksamhet eller en åtgärd, som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i MB, kan komma att väsentligt ändra naturmiljön. Samråd sker i flertalet fall med Lst (inom skogsmark däremot normalt med Skogsstyrelsen).

Fråga om miljömässiga hinder förelåg för inrättande av en gemensamhetsanläggning har prövats i rättsfallet 02:11.

Rättsfall: GA kan inrättas utan alla tillstånd

Göta HovR, 2002-09-04, Ö 84-02. (LM ref 02:11) LM beslutade om inrättade av en gemensamhetsanläggning för väg. En fastighetsägare överklagade förrättningen och menade att eftersom någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats så stred förrättningen mot reglerna i MB. HovR fann att prövningen enligt AL inte är någon tillståndsgivning enligt MB eller andra lagar och inrättande av gemensamhetsanläggning innebär inte någon befrielse för samfällighetsföreningens styrelse, som har ansvaret för utförandet av anläggningen, från att söka de tillstånd som kan behövas för utförande av anläggningen. Att ett tillstånd inte föreligger vid förrättningsprövningen utgör alltså inte något hinder mot inrättade av gemensamhetsanläggningen om förutsättningar för att få tillståndet kan bedömas föreligga. Under sådana förhållanden kan anläggningen inrättas så att en huvudman, som kan svara

för nödvändiga ansökningar, bildas. Genom anläggningsförrättningen får också anläggningssamfälligheten nödvändig rådighet över den mark som behöver tas i anspråk. Något hinder mot det överklagade anläggningsbeslutet förelåg inte.

Se i övrigt Handbok FBL 3.3 Hänsyn till planering där detaljplan saknas.

11 § Generellt skydd för allmänna intressen

11 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.
Första stycket gäller icke när anläggningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 79 m–80 m, 146 m–y, 147 m – 148 y, 200 x–201 x, 542 x–543 ö och 589 y–590 y

11.1 Olägenhet av betydelse från allmän synpunkt

De i 9 och 10 §§ uppställda kraven på planöverensstämmelse och planmässighet vid inrättande av en gemensamhetsanläggning kompletteras i 11 § *första stycket* av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen, som innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer från allmän synpunkt.

Den generella skyddsbestämmelsen ska ses mot bakgrund av det stora antal anläggningar av olika slag som kan inrättas och att det därför inte har ansetts möjligt att införa ett allmänt lämplighetsvillkor (jämför 3 kap. 1 § FBL) eller skyddsregler för speciella allmänna intressen (jämför 3 kap. 5–8 §§ FBL). (Se prop. 1973:160 s. 148 m.)

Beträffande syftet med den kompletterande skyddsbestämmelsen anför föredragande statsrådet följande (prop. 1973:160 147 n–148 x).

"Frågan är om det behövs någon ytterligare bestämmelse till skydd för allmänna intressen. Visserligen innebär kravet på att en anläggning inte får strida mot plan eller andra byggnadsreglerande bestämmelser ofta ett tillfredsställande skydd för berörda allmänna intressen. Undantagsvis är emellertid inte så fallet. Jag syftar härvid på sådana situationer då ett nytt allmänt intresse tillkommit eller förhållandena eljest ändrats efter fastställande av plan eller bestämmelse. I dagens dynamiska samhälle måste man räkna med att planer och andra byggnadsreglerande föreskrifter föråldras ganska snabbt. Möjligheterna för byggnadsnämnden att genom byggnadsförbud hindra tillkomsten av en från allmän synpunkt olämplig gemensamhetsanläggning är begränsade. En lagbestämmelse som innebär ett direkt skydd för allmänna intressen utgör ett både effektivare och smidigare medel att nå detta mål. Även som komplettering av kravet på planmässighet torde bestämmelsen ha en uppgift att fylla. Den översiktliga bedömningen av en anläggnings lämplighet från allmänna planläggningssynpunkter som ska göras vid prövningen av detta krav innebär inte någon garanti för att inte speciella allmänna intressen förnärmas."

Rättsfall

MÖD, 2021-03-31, F 1706-20. LM beslutade att inrätta ga för vägar och grönområde inom allmän plats enligt detaljplan tillkommen som byggnadsplan. Den allmänna platsmarken omfattades av ett förordnande enligt 113 § BL. En av de berörda fastighetsägarna överklagade beslutet och yrkade att ga:ns utsträckning skulle begränsas. Begränsningen skulle ske för att utesluta ett område för vilket ny detaljplan höll på att tas fram. MÖD ansåg att frågan ska prövas mot 11 § AL, dvs. om det skulle medföra olägenhet för visst allmänt intresse att det område som är föremål för pågående planläggning tas in i ga:n. Att det påbörjade planarbetet var på ett tidigt stadium samt att BN inte haft någon invändning mot ga:ns inrättande

ledde till att MÖD inte ansåg att inrättandet av ga:n skulle kunna medföra olägenhet för allmänt intresse.

Den generella skyddsbestämmelsen ska tillämpas såväl inom som utom planområden. Föredragande statsrådet (prop. 1973:160 s. 590 x–m):

"Vad lagrådet anför ger mig emellertid inte anledning att gå från utformningen av det remitterade förslaget på denna punkt. Väl kan jag ge lagrådet rätt i att varje allmänt intresse ska beaktas vid planmässiga överväganden. 10 § i det remitterade förslaget framhäver emellertid enligt min mening inte ensam detta med tillräcklig tydlighet. Man kan anta att den i praktisk tillämpning ger anledning i huvudsak till översiktliga överväganden. När i förslaget införs en särskild regel om hänsyn till allmänna intressen, bör den därför hänföra sig till förhållandena både när detaljplan finns och när sådan saknas. Härtill kommer att i det senare fallet vad som föreskrivs i 11 § är avsett att gälla även om sådana planmässiga överväganden som ska ske enligt 10 § leder till det resultatet att det allmänna intresse som motverkas av anläggningen måste vika i den tänkta detaljplanen. Ett uppgivande av detta intresse till förmån för en gemensamhetsanläggning bör dock inte ske annat än genom att detaljplan upprättas och fastställs. Undantagsregeln i 11 § andra stycket öppnar möjlighet att uppge ett allmänt intresse när ett eller flera andra sådana intressen talar med större styrka till förmån för anläggningens inrättande."

Fråga om miljömässiga hinder förelåg för inrättande av gemensamhetsanläggning har prövats i rättsfallet 02:11, se 10 Planmässiga bedömningar utanför detaljplan.

11.2 Övervägande nytta från allmän synpunkt

Om det finns flera allmänintressen, som pekar i skilda riktningar, ska de vägas mot varandra. Genom undantagsregeln i 11 § *andra stycket* kan i ett sådant fall en gemensamhetsanläggning inrättas, trots att olägenhet uppkommer för ett visst allmänt intresse, om de allmänintressen som talar för att anläggningen inrättas väger tyngst.

UPPLÅTELSE, ERSÄTTNING, ANDELSTAL M.M. (12–16 §§)

Skyldighet att avstå utrymme

Inrättande av en gemensamhetsanläggning medför att viss mark eller annat utrymme tas i anspråk. Bestämmelser om detta finns i 12 §. Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på en fastighet som ska delta i anläggningen eller på någon annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen innebär att behövligt utrymme upplåts med servitut.

Även om synnerligt men uppkommer för den ianspråktaga fastigheten, kan utrymme upplåtas om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller annars är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. I ett sådant fall ska dock fastigheten eller en del av fastigheten lösas in, om ägaren begär det.

LM får även besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en belastad fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen ska överföras till och vara samfälliga för de fastigheter som ingår i anläggningen (12 a §).

Ersättning

Vid bestämmande av ersättning för upplåtelse av utrymme eller inlösen ska enligt 13 § ersättningsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ FBL tillämpas. Denna hänvisningsbestämmelse innebär att om utrymmet för gemensamhetsanläggningen kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i 4 kap ExL. Motsvarande gäller vid andra förrättningar där utrymme för anläggningen uppenbart skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat sådant tvångsförvärv (5 kap. 10 a § andra stycket FBL). I andra situationer än de nämnda, dvs. när inlösen m.m. enligt annan lagstiftning inte uppenbart kan ske, ska ersättningen i stället bestämmas med stöd av vinstfördelningsreglerna i 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL.

Samfällighet

En gemensamhetsanläggning och rätten till utrymme är samfällig för de fastigheter som deltar i anläggningen. Inlöst mark är samfällig för de fastigheter för vilka inlösen har skett. Till en tomträtt, en gruva eller ett hus på ofri grund ska däremot inte höra någon andel i den marksamfällighet som uppkommer. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet i ordets associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning. (14 §)

Fördelning av kostnader

I 15 § behandlas frågan om kostnadsfördelning. AL skiljer mellan två olika slag av kostnader, nämligen *dels* för anläggningens utförande, *dels* för dess drift. För båda slagen av kostnader gäller att fördelning i första hand ska ske efter vad som är skäligt. Vid denna skälighetsbedömning ska i fråga om utförandet hänsyn tas främst till den nytta fastigheten har av anläggningen medan för driften hänsyn främst ska tas till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Driftskostnaderna kan även tas ut via bruksavgifter.

Överenskommelse mellan sakägare

16 § första stycket innehåller regler om dispositionsfrihet för sakägarna. I lagrummet anges vilka av de föregående reglerna i lagen (1–15 §§) som får åsidosättas med stöd av sakägarnas samtycke. Bestämmelser i de följande paragraferna som är dispositiva regleras särskilt.

Skydd för tredje man

Skyddet för sådana rättsägare som inte själva kan bevaka sin rätt vid förrättningen regleras i huvudsak i 16 § andra stycket. Om en fastighet som svarar för fordran berörs, får avsteg med stöd av överenskommelse från 13 § eller 15 § inte ske utan att fordringens innehavare skyddas.

För fordringsinnehavare i en fastighet som ska få ersättning för upplåtet utrymme eller inlösen finns ytterligare skyddsregler (32 § andra stycket). Dessa regler innebär att fordringshavaren kan få del av den ersättning som ska betalas.

12 § Utrymme för anläggning

12 § Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tagas i anspråk på fastighet som skall delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tagas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §.

Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägaren begär det, skall fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, skall endast den delen inlösas. Inlösen sker för de fastigheter som skall delta i anläggningen utom sådana som avses i 2 §.

Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen (1972:719) äger motsvarande tillämpning vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Utan hinder av dessa bestämmelser kan dock särskild rätt, som tillkommer staten och ej utgör vägrätt, rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för anläggningen skall ha företräde framför särskild rätt som tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock ej om den särskilda rätten utgör vägrätt.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 88–90, 201–209, 543–545 och 590–592

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs att mark eller annat utrymme ställs till förfogande för anläggningen. Detta kan enligt 12 § ske på två sätt. Antingen kan behövt utrymme upplåtas genom servitut (12 första stycket) eller också kan mark, under vissa förutsättningar, genom inlösen avstås med äganderätt (12 § andra stycket). Av 14 § framgår att rätten till utrymme är samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen samt att inlöst mark är samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett.

12.1 Upplåtelse av utrymme

Villkor

Enligt huvudregeln i 12 § *första stycket* får mark eller annat utrymme tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att fastigheten inte orsakas synnerligt men. Större utrymme får inte utan medgivande enligt 16 § tas i anspråk än som krävs för att tillgodose behovet för de fastigheter som enligt väsentlighetsvillkoret (5 §) kan anslutas tvångsvis till anläggningen.

Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger åtgärden, utgör inte dessa krav något hinder för ett beslut om upplåtelse av utrymme (16 § första stycket 2). Om det inte finns något medgivande från den som ska avstå utrymme, måste alltså LM pröva väsentlighetsvillkoret i 5 § för att avgöra utrymmets storlek, även om ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningen har lämnat sitt medgivande enligt 16 § första stycket under 1.

Rättsfall

Se rättsfallen LM ref 03:8, LM ref 05:2, och LM ref 05:9 som även hanteras under 5 Väsentlighetsvillkoret.

Synnerligt men

Vid bedömningen av om synnerligt men uppkommer ska hänsyn som regel tas enbart till verkningarna för den fastighet i vilken upplåtelsen sker. I undantagsfall bör man dock kunna beakta verkningarna för en brukningsenhet som består av flera registerfastigheter. Om synnerligt men uppkommer för en viss sådan fastighet, men däremot inte för brukningsenheten i dess helhet, bör upplåtelsen få komma till stånd enligt paragrafens första stycke, om det framstår som praktiskt taget uteslutet att

fastigheten bryts ut ur fastighetskomplexet och bildar en brukningsenhet för sig (prop. 1973:160 s. 202 y).

För att synnerligt men ska anses föreligga måste det råda ett samband mellan upplåtelsen av utrymme och intrånget. Man ska således bortse från olägenheter som har uppkommit i annat sammanhang. Om fastighetsägarens rådighet redan har inskränkts genom en detaljplan, ska prövningen begränsas till om någon ytterligare olägenhet som kan anses väsentlig uppkommer (prop. 1973:160 s. 202 m).

Beträffande innebörden av kravet på synnerligt men har föredragande statsrådet uttalat att det ska vara fråga om ett ”höggradigt intrång”. Som exempel på ett fall från rättstillämpningen, där synnerligt men ansågs uppkomma, kan nämnas en fastighet som till följd av en järnvägsbreddning inte längre kunde användas för bostadsändamål. I prop. 1996/97:92 s. 69 anförs följande som exempel på synnerlig men: ”t.ex. genom att näringsverksamhet allvarligt försvåras”.

I övrigt kan ledning hämtas från den praxis som har utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser där samma villkor förekommer, t.ex. 31 kap. 8 och 17 §§ MB, 3 kap. 8 § ExL (prop. 1973:160 s. 206 y) och 14 kap. 13 § PBL. (I MB används det näraliggande uttrycket ”synnerliga olägenheter” och i PBL är villkoret att ”användningen av fastigheten synnerligen försvåras”).

Fastighet

Enligt 12 § första stycket får mark eller annat utrymme tas i anspråk på en fastighet. Fastighetsbegreppet i AL har därvid samma innebörd som i FBL, jämför 2. Egendom som jämföras med registerfastighet Fastighetsbegreppet.

Stycknings- eller klyvningslott

Utrymme för gemensamhetsanläggning kan också upplåtas i en stycknings- eller klyvningslott som ännu inte har registrerats, under förutsättning att fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärderna sker vid en och samma förrättning.

Samfällad mark

Om utrymme för en gemensamhetsanläggning berör mark som är samfällad för flera fastigheter sker upplåtelsen primärt i de delägande fastigheterna. Om samfälligheten är införd i fastighetsregistret kan dock redovisningen i förrättningsbeskrivningen förenklas genom att hänvisning i beskrivningen sker till samfällighetens registernummer.

Om det finns en samfällighetsförening för förvaltning av samfälligheten, är föreningen behörig att företräda de fastigheter som har del i samfälligheten, se 19 § och 4 kap.11 § fjärde stycket FBL.

Upplåtelse i tomträtt

Om en fastighet är upplåten med tomträtt kan upplåtelse av utrymme för en gemensamhetsanläggning ske i fastigheten eller i tomträten (jämför 13 kap. 1 § andra stycket JB). Normalt bör upplåtelse ske i enbart tomträten.

För det fall att tomträten upphör genom uppsägning upphör även i tomträten upplåtna rättigheter (13 kap. 19 § första stycket JB). Innehavare

av rättigheter i tomträtten kan därvid inte göra anspråk på ersättning av fastighetsägaren eftersom rättigheten måste anses underkastad de begränsningar som följer av själva tomträttsupplåtelsen. Eventuell skadeståndsskyldighet för tomträttshavaren torde böra bedömas enligt allmänna skadestandsregler (Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt SOU 1952:28 s. 91 y).

Om en inskrivning av tomträtt dödas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren svarar fastighetsägaren för rättigheter som gäller i tomträtten oberoende av inskrivning (13 kap. 22 § sista meningen JB).

Beträffande deltagande i en gemensamhetsanläggning för en tomträtt, se 2 Egendom som jämställs med registerfastighet och 44 Verkan av tomträttsupplåtelse.

Redan säkerställd rätt till utrymme

Om rätten att utnyttja viss mark för en gemensamhetsanläggning redan är säkerställd på ett fullt betryggande sätt, t.ex. genom samfällighets- eller servitutsbildning, skulle ett formellt beslut om upplåtelse av utrymme ibland kunna underlätas. Det är dock lämpligt att bestämmelserna i 12 § om upplåtelse av utrymme tillämpas även i dessa fall. Genom att hålla samman rättighet och andelstal underlättas bl.a. framtida åtgärder för förändringar i delägarkretsen t.ex. anslutning av objekt enligt 2 §. Det är vidare ur flera synpunkter olämpligt att rättigheten regleras i annan ordning än delaktigheten i anläggningen, bl.a. med hänsyn till rimliga krav på rationell publicering genom införande i fastighetsregistret.

Befintlig anläggning

Även en befintlig anläggning kan tas i anspråk som en gemensamhetsanläggning. AL innehåller inte några särskilda bestämmelser om skyldighet för en innehavare av en äldre anläggning att låta denna tas i anspråk. Frågan ska alltså prövas enligt grundreglerna i 12 §.

Upplåtelse av rätt till utrymme innefattar rätt att vidta alla de åtgärder som behövs för anläggningens utförande och drift. Detta innebär att befintliga byggnader och anläggningar – som utgör fast egendom – får rivas eller ändras för att ge plats för den nya anläggningen. (prop. 1973:160 s. 202 ö). Det innebär också att en befintlig anläggning får tas i anspråk som gemensamhetsanläggning. Det är emellertid nödvändigt att skilja på tre olika situationer.

1. Anläggningen är fast egendom tillhörig den fastighet där den är belägen

När ett utrymme tas i anspråk i en befintlig anläggning innebär det ofta ett totalt ianspråktagande av anläggningen till förmån för de anslutna fastigheterna med stöd av ett servitut i den fastighet till vilken anläggningen hör. Att anläggningen enligt reglerna i 2 kap 1 § andra stycket och 7 § JB behåller sin egenskap av fast egendom till den belastade fastigheten har ofta ingen praktisk betydelse när upplåtelsen enligt AL avser ett totalutnyttjande av anläggningen. Upplåtelsen sker nämligen med bästa rätt och värdet av anläggningen för den tjänande fastigheten bestäms av den eventuella dispositionsrätt till anläggningen som ägaren av den tjänande fastigheten har kvar efter upplåtelsen. Anläggningen kan dock under vissa förutsättningar även tas i anspråk med äganderätt genom överföring av fastighetstillbehör

enligt bestämmelserna i 12 a §, vilket i många fall kan vara den mest lämpliga lösningen.

För att framtida tvister och osäkra rättsförhållanden ska undvikas är det nödvändigt att det klart framgår av anläggningsbeslutet om det är fråga om ett totalt ianspråktagande eller om någon annan än delägarna i gemensamhetsanläggningen även fortsättningsvis ska ha rätt till viss del i anläggningen.

2. Anläggningen är fast egendom tillhörig en annan fastighet än den på vilken den är belägen

Om anläggningen tillhör innehavaren av ett servitut måste upplåtelse ske i såväl den belastade fastigheten som i den fastighet till vilket servitutet hör. I övrigt gäller det som sades ovan under 1.

3. Anläggningen är lös egendom

Rätt till lös egendom kan inte upplåtas enligt AL.

I de fall en anläggning i form av lös egendom behöver tas i anspråk som en gemensamhetsanläggning finns två alternativ.

1. Anläggningen övergår till att bli fastighetstillbehör före det att anläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning. För att lös egendom ska övergå till att bli fastighetstillbehör krävs enligt 2 kap 4 § JB att det blir samma ägare till den lösa egendomen som till den fastighet där den lösa egendomen är belägen. Anläggningsbeslutet *ska i detta fall* föregås av att de fastighetsägare där den lösa egendomen är belägen förvärvar densamma (några formkrav för förvärvet gäller inte, eftersom överlåtelsen avser lös egendom). I anläggningsbeslutet bör sedan egendomen överföras till att vara samfällad för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen enligt 12 a §.

2. Anläggningsbeslut meddelas på samma sätt som när det saknas en fysisk anläggning dvs. med angivande av en tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd. Utförandetiden ska bestämmas med utgångspunkt från att anläggningssamfälligheten kan bli tvungen att utföra en helt ny anläggning. Därefter kan den antingen förvärva den befintliga anläggningen eller, om det inte är möjligt, utföra en ny anläggning på det upplåtna utrymmet.

12.2 Inlösen

Enligt 12 § *andra stycket* kan en fastighet vara skyldig att avstå utrymme även om anläggningen medför synnerligt men för fastigheten. Detta förutsätter att anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

Om ägaren begär det ska fastigheten i ett sådant fall inlösas. Om olägenheten med anläggningen är begränsad till en viss del av fastigheten ska endast den delen inlösas.

Inlösen – samfällighet

Inlösen av hel eller del av fastighet ger upphov till en marksamfällighet för de fastigheter för vilka inlösen skett (14 § första stycket). Inlösen kan endast ske för fastigheter enligt FBL och sådana vid privat jorddelning tillkomna

lotter eller områden som enligt 4 § ASP kan anslutas till en gemensamhetsanläggning.

Det inlösta området blir en marksamfällighet av det slag som avses i 1 kap. 3 § FBL. En fastighets andel i samfälligheten utgörs av det andelstal som har bestämts för anläggningens utförande eller, om inlösen sker endast för vissa av deltagarna i anläggningen, de andelstal som särskilt har bestämts för fördelning av kostnaderna för inlösen (jämför 15 § första stycket).

Den ändring i fastighetsindelningen som inlösen medför innebär inte att ändringen automatiskt går åter om anläggningen upphör (prop. 1973:160 s. 557 n) eller om anläggningsbeslutet förfaller (33 § andra stycket).

Vid inlösen övergår en på det inlösta området belägen anläggning automatiskt med äganderätt till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.

Anslutning av objekt enligt 2 §

Enligt 12 § andra stycket sista meningen sker inlösen för de *fastigheter* som ska delta i anläggningen men inte för sådana objekt som har anslutits med stöd av 2 §. Det inlösta området utgör en marksamfällighet för de fastigheter för vilka inlösen sker. Därefter får – när även byggnad på ofri grund eller andra därmed jämställda objekt enligt 2 § ska delta i anläggningen – upplåtas en rätt för samtliga deltagare i företaget att använda den inlösta marken såsom utrymme för anläggningen. Den upplåtna rätten blir samfällad för samtliga som deltar i anläggningen och således även för byggnader på ofri grund och de därmed jämställda objekten. Med detta förfaringsätt följer att ersättningen för inlösen ska betalas av de fastigheter för vilka inlösen sker. Ersättning för upplåtelsen av rätt till utrymme på den inlösta marken ska betalas av samtliga deltagare i anläggningsföretaget (jämför prop. 1973:160 s. 544ö och s 590 y).

Om endast objekt enligt 2 § deltar i gemensamhetsanläggningen kan inlösen inte komma ifråga.

Tomträtt

Inlösen kan endast ske av en fastighet eller en fastighetsdel och kan således yrkas enbart av fastighetens ägare. En eventuell tomträttsinnehavare är emellertid sakägare vid förrättningen (20 §) eftersom inlösen medför att tomträtten upphör att gälla i det inlösta området.

Särskilda förfaranderegler

För inlösen gäller enligt 22 § vissa särskilda förfaranderegler. LM är således skyldig att delge ägaren och övriga berörda sakägare underrättelse om inlösen samt göra anmälan till IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

12.3 Verkan på särskilda rättigheter

Genom 12 § *tredje stycket* och dess hänvisning till 1 kap 3 och 4 §§ ExL regleras vilken verkan upplåtelse av utrymme eller inlösen har på särskilda rättigheter i den fastighet som är föremål för åtgärden. Med särskild rätt till fastighet förstås nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt (1 kap 2 § första meningen ExL).

Utan hinder av bestämmelserna i ExL kan enligt AL en särskild rätt som tillkommer staten rubbas. Undantag görs dock för vägrätt som aldrig kan trängas undan av en upplåtelse enligt AL.

Verkan på avtalsrättigheter vid upplåtelse av utrymme

I 1 kap 4 § ExL föreskrivs att en nyttjanderätt eller ett servitut som har tillskapats genom expropriation har företräde framför avtalsrättigheter. Detta innebär vid en tillämpning av AL att avtalsrättigheter som kolliderar med en rättighet enligt AL inte kommer att kunna utövas (undanträngs) vid en upplåtelse av utrymme enligt 12 §.

Verkan på officialrättigheter vid upplåtelse av utrymme

Av 1 kap 4 § ExL följer vidare att en officialrättighet inte rubbas vid en upplåtelse av utrymme. Enligt 12 § tredje stycket sista meningen får emellertid LM i anläggningsbeslutet förordna att rätten till utrymme för anläggningen ska ha företräde framför annan särskild rätt än vägrätt som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på annat liknande sätt.

Verkan på avtalsrättigheter vid inlösen

Vid inlösen av en fastighet eller en del av en fastighet upphör avtalsrättigheter att gälla i det inlösta området. Med stöd av 12 § tredje stycket jämfört med 1 kap 3 § ExL kan LM förordna att rättigheten ska bestå i det inlösta området. Parterna – de inlösen skyldiga och rättighetshavaren – kan även träffa överenskommelse om att rättigheten ska bestå. För att överenskommelsen ska få den avsedda verkan måste den emellertid fastställas av LM efter en prövning bl.a. med hänsyn till panträttshavare enligt 1 kap. 3 § ExL. Förordnande eller fastställelse av en överenskommelse ska tas in i anläggningsbeslutet (24 § under 4). Rättigheten har även i fortsättningen karaktären av avtalsrättighet.

Exempel

Exempel på ett förordnande om att ett avtalsservitut ska bestå i ett inlöst område.

Anläggningsbeslut

Skäl:

— — — . På det område som ska tas i anspråk finns ett vägservitut till förmån och av betydelse för Aspa 1:12. Servitutet kan utan olägenhet utövas efter anläggningens inrättande och ett förordnande om att det ska bestå är väsentligen utan betydelse för panträttshavarna.

Beslut:

— — — . Vägservitut till förmån för Aspa 1:12 (härskande) inskrivet (1963-02-11, 167) ska bestå på det inlösta området A och belasta de under 1 anslutna fastigheterna (tjänande). — — —

Anm.

Med hänsyn till omfattningen av nödvändiga inskrivningsåtgärder kan det ibland vara lämpligare att bilda ett fastighetsbildningsservitut eller att upplåta en rättighet enligt 49 §.

Verkan på officialrättigheter vid inlösen

I fråga om en särskild rätt, som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, gäller som huvudregel att rättigheten består i det inlösta området efter inlösen (jämför 1 kap. 3 § andra stycket ExL). Om den äldre rättigheten inte är förenlig med gemensamhetsanläggningen ankommer det på LM att i anläggningsbeslutet (24 § under 4) förordna om att rättigheten ska upphöra. (Jämför prop. 1972:109 s. 391 ö-m och 420 n.)

Sammanfattning

Rättighetens karaktär	Ianspråktagande enligt 12 § genom	
	Servitut	Inlösen
Avtalsrättighet	Undanträngs till den del som den inte kan utövas parallellt med anläggningsupplåtelsen.	Upphör ¹⁾
Officialrättighet	Rubbas inte ²⁾	Består ³⁾
Vägrätt	Rubbas inte	Består

1) LM kan förordna att rättigheten ska bestå eller godkänna överenskommelse om detta (12 § tredje stycket jämfört med 1 kap. 3 § första stycket ExL).

2) LM får förordna att rätten till utrymme för anläggningen ska ha företräde (12 § tredje stycket sista meningen).

3) LM kan förordna att rättigheten ska upphöra (12 § tredje stycket jämfört med 1 kap. 3 § andra stycket ExL. Se även prop. 1973:160 s. 209 ö och 592 x).

12a § Överföring av fastighetstillbehör

12 a § Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen, skall överföras till och vara samfälliga för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

Förarbeten

Prop. 2000/01:138 s. 31–34 och 58–59.

Vad som kan överföras

När det i en gemensamhetsanläggning ingår eller ska ingå en byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § JB hör till den fastighet som anläggningen ligger på, kan LM enligt 12 a § besluta att anläggningen ska överföras till och vara samfällig för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Anläggningar, som inte sedan tidigare berörs av någon gemensamhetsanläggning, kan således överföras om det sker i samband med inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Men även anläggningar som sedan tidigare ingår i en gemensamhetsanläggning, men är tillbehör till den tjänande fastigheten, kan överföras genom en omprövningsförrättning.

Bestämmelserna om överföring av tillbehör avser endast sådana omedelbara tillbehör enligt 2 kap. 1 § JB (fastighetstillbehör) som täcks av begreppen byggnad eller annan anläggning. Andra slag av omedelbara fastighetstillbehör, på rot stående träd m.m., faller utanför paragrafens tillämpningsområde.

Byggnadstillbehör (s.k. medelbara fastighetstillbehör) enligt 2 kap. 2 § JB omfattas inte av bestämmelsen. Det betyder att när en gemensamhetsanläggning inrättas rörande enbart sådana föremål som utgör byggnadstillbehör kan dessa inte överföras till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna. Exempel på sådana byggnadstillbehör är hissar och rulltrappor. Motsvarande gäller normalt för en del av en byggnad. Eftersom överföring bara kan göras av fastighetstillbehör kan överföringen inte heller avse en byggnad på ofri grund.

Överföring kan – med hänsyn till själva begreppet fastighetstillbehör och till reglerna i 2 kap. JB – enbart ske till fastigheter, dvs. inte till sådana objekt som avses i 2 §. Om överföring skulle kunna ske till tomträtt etc. (jämför 2 §) skulle det de facto innebära ett frigörande av fastighetstillbehör. Det uttalades emellertid när reglerna om överföring av fastighetstillbehör kom till att frigörande inte kunde ske enligt FBL och AL, utan enbart med stöd av ledningsrätt enligt LL.

Reglerna om överföring bör tillämpas med försiktighet, dvs. endast i de fall där LM är förvissad om att anläggningen i fråga verkligen utgör fastighetstillbehör. Om överföring yrkas och det inte är uppenbart att anläggningen utgör fastighetstillbehör bör tillbehörsfrågan först avgöras genom en fastighetsbestämning, jämför 17 § tredje stycket och 14 kap. 1 § första stycket 3 FBL. Äldre vägkroppar bör normalt inte överföras, eftersom äganderätten till sådana ofta kan vara svår att klargöra och dessutom har

mindre praktisk betydelse. För relativt nyanlagda vägar av hög standard kan dock bedömningen bli en annan.

Förrättningsprövningen

Vid en förrättning som berör en befintlig gemensamhetsanläggning kan överföring av fastighetstillbehör ske genom omprövning av det tidigare anläggningsbeslutet utan att villkoren för omprövning i 35 § är uppfyllda, se 35 a §. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening företräder föreningen delägarna vid en sådan omprövningsförrättning.

Bestämmelserna i 5–11 §§ ska tillämpas även vid överföring av fastighetstillbehör. I 12 a § andra meningen finns dessutom ett särskilt ”båtnadsvillkor” för det fall att ägaren av en byggnad eller annan anläggning inte samtycker till åtgärden. Överföring får då ske endast om åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och om fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför. Detta villkor avser alltså endast prövningen av om en byggnad eller anläggning kan överföras till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna. Det avser inte båtnaden av inrättandet av gemensamhetsanläggningen som sådan. Villkoret i 12 a § är till skillnad mot båtnadsvillkoret i 6 § dispositivt, jämför 16 § första stycket 3.

Ägaren av den fastighet från vilken anläggningen överförs kan vara berättigad till ersättning enligt 13 §. Om avsteg görs från den ersättning som skulle bestämmas om 13 § tillämpades kan det krävas samtycke av fordringshavarna.

Av 24 § framgår att överföring av en byggnad eller annan anläggning ska anges i anläggningsbeslutet, jämför 24 §. Rättsverkan av beslutet inträder enligt 2 kap. 7 § JB mot tredje man då beslutet har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Redovisning av beslut

Exempel Redovisning av beslut

Exempel 1: Överföring i samband med inrättande av ny gemensamhetsanläggning

Förutsättningar

Befintlig infiltrationsanläggning med tillhörande ledningar m.m. belägen på och tillbehör till Sättra 3:45 inrättas som gemensamhetsanläggning för Sättra 3:45 m.fl. fastigheter. Infiltrationsanläggningen m.m. överförs till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Redovisning i BE:

Anläggningsåtgärd Överföring av fastighetstillbehör

Den anläggning (infiltrationsanläggning med tillhörande ledningar m.m.) som ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från den fastighet där den är belägen (Sättra 3:45) till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Anläggningen ska vara samfällad för dessa fastigheter.

Exempel Redovisning av beslut

Exempel 2: Överföring som fristående åtgärd (omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning)

Förutsättningar

Gemensamhetsanläggning har år 1999 inrättats för befintlig infiltrationsanläggning med tillhörande ledningar m.m. belägen på och tillhör till Sättra 3:45. Infiltrationsanläggningen m.m. ska nu överföras till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Redovisning i BE:

Anläggningsåtgärd Anläggningsbeslut meddelat 1999-10-10, akt:aktnr, omprövas vad avser överföring av fastighetstillbehör. I övrigt ska det tidigare meddelade anläggningsbeslutet gälla oförändrat.

Överföring av fastighetstillbehör

Den anläggning (infiltrationsanläggning med tillhörande ledningar m.m.) som ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från den fastighet där den är belägen (Sättra 3:45) till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Anläggningen ska vara samfällad för dessa fastigheter.

13 § Ersättning för utrymme m.m.

13 § I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid ska inlösen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

I fråga om en ansökan om förrättning som har gjorts före den 1 augusti 2010 eller ett sådant förordnande som avses i 17 § första stycket som har meddelats dessförinnan, ska hänvisningen i första stycket till fastighetsbildningslagen samt hänvisningarna i 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen till expropriationslagen (1972:719) avse dessa lagars lydelse vid utgången av juli 2010.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 209 m–213 ö, 546–548 och 592 m–593 ö, Prop. 1971:122 s. 64–142, 165–198 och 202–205, Prop. 1991/92:127 s. 39–46 och 92–93, Prop. 2000/01:138 s. 39–41 och 59–60, Prop. 2009/10:162 s. 107–108.

Övergångsbestämmelser: 1992:1148

13.1 Ersättningsbestämmelser

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § ska enligt *första stycket* ersättningsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ FBL tillämpas. Därvid ska inlösen enligt AL inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket FBL.

Ersättningsreglerna beskrivs närmare i Handbok FBL 5.10a Bestämmande av ersättning. Stöd för värderingen i olika ersättningssituationer finns i Värderingshandboken.

Här ska endast ges en kort sammanfattning av ersättningsreglerna i FBL, vilka bygger på en uppdelning av ersättningssituationerna i två olika typfall.

Expropriationsfallen

För sådana förrättningar där utrymmet för en gemensamhetsanläggning kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i 4 kap ExL. Motsvarande gäller vid förrättningar där utrymme för anläggningen uppenbart skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv (5 kap. 10 a § andra stycket FBL).

Av PBL-fallen är endast 14 kap. 15 och 18 §§ aktuella för gemensamhetsanläggningar. Bestämmelserna i 15 § avser mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. 18 § avser bl.a. kvartersmark för enskilt bebyggande som enligt en detaljplan *även* ska användas för en *trafikanläggning* som är gemensam för flera fastigheter. I detaljplanen utmärks ett sådant markreservat vanligtvis med beteckningen g.

För allmän platsmark gäller en särskild värderingsregel i 4 kap. 3 a § ExL, enligt vilken marken ska värderas efter de planförhållanden som gällde närmast innan marken angavs som allmän plats.

För g-områden bestäms ersättningen normalt enligt den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Att så blir fallet, trots att någon vinstfördelning inte ska ske, hänger samman med det rättsfall som lade grunden för genomsnittsvärdeprincipen, nämligen NJA 1956 s. 603. I rättsfallet, som avsåg en expropriation, fann HD att kvartersmark i en detaljplan skulle

förutsättas ha tagit åt sig hela planvärdet före ianspråktagandet och att detta värde hade fördelat sig jämnt över all mark inom tomten. Motsvarande bör även gälla för en nödvändig utfartsväg.

I båda fallen ska det enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL göras ett schablontillägg med 25 procent på intrångsersättningen. När det gäller g-områden innebär detta en anomali i systemet som gör att utfartsvägen kommer att ersättas med ett högre belopp än andra tomtdelar och summan av delarna blir dessutom högre än det slutliga marknadsvärdet. Det torde dock med hänsyn till lagens bokstav och gällande praxis vara svårt att lösa detta på något annat sätt så intill dess en ny praxis eventuellt skapas får påslag göras på vägersättningen men inte på ersättning för andra delar av tomten som överförs genom fastighetsreglering.

I vissa fall ska värdet jämkas med hänsyn till bestämmelserna i 4 kap. 2 § ExL. Influensregeln bör, när det gäller ersättning enligt AL, tolkas så att avräkning av nytta mot skada *inte* ska ske när nyttan hänför sig till upplåtelsefastighetens användande av gemensamhetsanläggningen. Med hänsyn till att nyttan är gemensam för de anslutna fastigheterna har det inte ansetts skäligt att reducera ersättningsbeloppet enbart för upplåtelsefastigheten (prop. 1966:128 s 152 m).

Eftersom utrymme till förmån för flera fastigheter gemensamt knappast kan förvärfvas enligt andra lagar än AL och PBL torde några andra expropriationsfall inte förekomma.

Vinstfördelningsfallen

I andra situationer än de nämnda, dvs. när inlösen m.m. enligt annan lagstiftning inte uppenbart kan ske, ska ersättningen i stället bestämmas med stöd av vinstfördelningsreglerna i 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL. Utöver ersättning för minskning i marknadsvärde ska då ”skälig hänsyn” tas till utrymmets värde för tillträdaren. Företagsnytta ska i dessa fall aldrig räknas av från ersättningen och något schablontillägg på 25 procent ska inte göras.

Såsom vinstfördelningsfall kan räknas merparten av de anläggnings- och vägservitutsupplåtelser som sker utanför planlagt område samt andra anläggningar än väg på kvartersmark i en detaljplan.

En första förutsättning för vinstfördelning är givetvis att inrättandet av gemensamhetsanläggningen möjliggör en vinstgivande markanvändning. Till följd av båtnadsvillkoret i 6 §, som är indispositivt, kan en gemensamhetsanläggning inte inrättas om inte värdeökningen för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen överstiger värdeminskningen till följd av intrånget plus kostnaderna. Som ett exempel nämns i förarbetena att den som utför en exploatering för fritidsbebyggelse kan få dela med sig av vinsten av exploateringen till en annan markägare som avstår utrymme för en anläggning för båtplatser och bryggor (prop. 1991/92:127 s. 93).

Det bör anmärkas att någon vinstfördelning inte kan ske om brygganläggningen är belägen på allmän plats. I ett sådant fall anses visserligen att anläggningens kommersiella värde avspeglas i marknadsvärdet och detta ska givetvis ersättas. För att därutöver kunna ta hänsyn till värdeökningen hos deltagande fastigheter krävs dock att det är

fråga om ett vinstfördelningsfall, dvs. att anläggningen är belägen på kvartersmark.

Några mer exakta anvisningar för hur vinstfördelningen ska gå till har lagstiftaren inte ansett sig kunna ge. De överväganden som redovisas i specialmotiveringen till 5 kap. 10 a § FBL ska enligt förarbetena kunna appliceras även på AL-fallen. Detta innebär bl.a. att anläggningar på kvartersmark ofta kan hanteras inom ramen för den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. I andra situationer får en skälighetsbedömning göras i det enskilda fallet. Vid upplåtelse för en gemensamhetsanläggning – särskilt för vägar – är det vanligt att vinstfördelningen sker genom ett schabloniserat påslag på den bedömda värdeminskningen.

Ersättningsberättigade

Ersättningsberättigad är i normalfallet den av anläggningen belastade fastighetens ägare. För inbetalning av ersättningen till myndighet med hänsyn till fordringshavares rätt gäller särskilda regler i 32 § andra stycket.

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets värde, är berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetsägaren minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten har inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetsägaren inte kan minskas utan att skada uppkommer för en innehavare av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp. Se Handbok FBL 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare och 5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten.

Upplåtelse av utrymme i en byggnad eller en anläggning

Även vid upplåtelse av utrymme i en byggnad eller annan anläggning ska ersättningen motsvara minskningen i fastighetens marknadsvärde (plus eventuell del av vinsten). Om det i övrigt uppkommer skada på grund av störningar i ägarens eget användande av utrymmet ska denna skada ersättas.

För att intrånget på angränsande utrymmen ska begränsas krävs ibland ombyggnader. Ersättning för sådana ombyggnader kan betalas om de inte ingår i anläggningen. Även om intrånget begränsas på detta sätt kan intrånget medföra minskade intäkter av och ökade drifts- och underhållskostnader för icke ianspråktaga ytor inom fastigheten varvid ersättning för detta kan bli aktuell. Ianspråktagande av ett utrymme kan förutom värdeminskning på fastigheten även medföra skada för en rättighetshavare, vilken därmed är berättigad till ersättning.

Upplåtelse i tomträtt

Vid upplåtelse av utrymme i en fastighet med tomträtt ska ersättning för minskning i fastighetens marknadsvärde i det skick den är upplåten tillföras fastighetsägaren. Därutöver kan det bli aktuellt att ersätta skada som uppkommer för tomträttshavaren.

Tomträttshavaren kan inte vid en förrättning enligt AL begära ändring av tomträttsavgälden enligt 7 kap. 30 § JB. Tomträttshavaren har dock möjlighet att enligt 13 kap. 12 § JB få tomträttsavgälden prövad utom förrättningens ram. Ofta skrivs det in i ett tomträttskontrakt att tomträttshavaren är skyldig att tåla vissa inskränkningar i tomträtten utan att

avgälden därför ska regleras. Man torde då inskränkningen är av någon betydelse kunna förutsätta att avgälden regleras utom förrättningens ram antingen genom överenskommelse eller genom tillämpning av reglerna i JB.

Tomträttshavaren är ersättningsberättigad för de skador som upplåtelsen medför vid nyttjandet av tomträtten. Sådana skador kan vara t.ex. förlust av anläggningar på det upplåtta området, ändring av utfart, värdeminskning på grund av att huset kommer närmare gräns samt ersättningsgilla s.k. immissionsskador.

Värdetidpunkt

I AL finns inte någon uttrycklig regel om värdetidpunkt. I enlighet med praxis ska dagen för ersättningsbeslutet utgöra värdetidpunkt. Om tillträde har skett dessförinnan ska dock tillträdesdagen vara värdetidpunkt.

Sektionering av ersättningen

Beträffande möjligheten att bestämma särskilda andelstal för betalning av ersättning, se 15 Kostnader för utförande och drift.

Upphävande av en gemensamhetsanläggning

Ett upphävande, en begränsning eller en flyttning av en gemensamhetsanläggning, exempelvis för en väg, kan innebära att en i anläggningen deltagande fastighet får fördyrade trafikkostnader vilket leder till ett lägre fastighetsvärde. För situationer av detta slag finns ersättningsregler i 40 a §.

13.2 Övergångsbestämmelse

I anslutning till de ändringar som infördes i ExL den 1 augusti 2010 infördes ett nytt *andra stycke* i 13 § som har karaktären av övergångsbestämmelse.

Bestämmelsen innebär att om en förrättning har inletts före den 1 augusti 2010 (genom en ansökan eller ett förordnande vid fastighetsreglering) ska hänvisningen i första stycket till FBL samt hänvisningarna i 5 kap. 10 a § FBL till ExL avse dessa lagars lydelse vid utgången av juli 2010.

För sådana äldre ännu pågående förrättningar ska således den numer upphävda presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL tillämpas och något påslag med 25 procent ska inte göras på intrångsersättningen.

13a § Svårbedömd skada

13 a § Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får lantmäterimyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med anläggningsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får lantmäterimyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

Förfaranden

Prop. 1991/92:127 s. 53–57 och 93–94

Övergångsbestämmelser: 1992:1148

13a.1 Ersättning på en gång eller senare

Engångsbelopp

Huvudregeln vid bestämmande av ersättningen är enligt 13 a § första stycket *första meningen* att den ska bestämmas i pengar att betalas på en gång. Detta inskränker dock inte möjligheterna att enligt 27 § förordna om förskott.

Uppskjutande av prövningen av svårbedömd skada

Genom 13 a § första stycket *andra meningen* har LM möjlighet att i samband med upplåtelse eller inlösen av utrymme skjuta prövningen av svårbedömda ersättningsfrågor på framtiden. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 12 a § FBL och det som sägs i Handbok FBL 5.12a Svårbedömd skada om förutsättningarna för att tillämpa bestämmelsen och om värdetidpunkt m.m. kan på motsvarande sätt tillämpas även vid en förrättning enligt AL.

Om en ny förrättning blir aktuell, ska samma förfaranderegler tillämpas som vid en vanlig anläggningsförrättning. Något särskilt stadgande om detta har inte ansetts vara nödvändigt. Även i fråga om ersättningens beräkning samt beträffande ränta och betalning kommer samma regler att gälla som vid vanliga förrättningar, liksom även vad gäller fördelningen av förrättningskostnaderna.

I 26–27 §§ finns bestämmelser som gör rätten till tillträde beroende av att ersättningen har betalats. Det förhållande att en ersättningsfråga har skjutits på framtiden och alltså fortfarande är oregrerad utgör dock inte hinder mot tillträde.

13a.2 Medgivande

Av reglerna i 13 a § *andra stycket* följer att LM måste inhämta vissa rättsägars medgivande till ett uppskovsbeslut, såvida detta inte är väsentligen utan betydelse för dem (jämför 5 kap. 12 a § andra stycket FBL).

13b § Oförutsebar skada

13 b § Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 94–95

När LM bestämmer en ersättning med anledning av en upplåtelse eller inlösen enligt AL ska samtliga förutsebara skador beaktas, såvida LM inte med stöd av 13 a § har beslutat att skjuta upp en viss ersättningsfråga på framtiden. Frågor om ersättning för därefter uppkommande skador, som inte kunde förutses vid förrättningen, kan enligt 13 b § inte prövas vid en förrättning enligt AL.

AL är med andra ord inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte kunde förutses vid denna. Oförutsedda skador får i händelse av tvist i stället behandlas vid domstol enligt de skadeståndsrättsliga regler som gäller utanför förrättningslagstiftningens område.

Det kan noteras att kraven i 35 § för omprövning inte är uppfyllda då det endast är fråga om att fastställa ytterligare ersättning för en tidigare beslutad upplåtelse eller inlösen.

Se även Handbok FBL 5.12b Oförutsebar skada.

.

13c § Ersättning enligt annan lag

13 c § Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får lantmäterimyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör rättsförhållande som inte ska prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 57–58 och 95

13c.1 Förutsättningar

Enligt 13 c § första stycket får LM, om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning, som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte ska prövas enligt AL.

Ett typiskt exempel på ett rättsförhållande som kan prövas enligt 13 c § är sådana skador som uppstår vid byggandet av en gemensamhetsanläggning.

13c.2 Handläggningen

Bestämmelsen motsvarar stadgandet i 5 kap. 12 c § FBL och det som sägs i Handbok FBL 5.12c Ersättning enligt annan lag angående förutsättningarna för att tillämpa bestämmelsen och om handläggningen ska tillämpas även vid en förrättning enligt AL.

14 § Samfällighet

14 § Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen. Inlöst mark är samfällig för de fastigheter för vilka inlösen skett. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 213–214 och 549

14.1 Samfällid egendom

Enligt 14 § första stycket är en gemensamhetsanläggning och rätten till utrymme samfällig för de deltagande fastigheterna. Därmed avses enligt 2 § även tomträtt, gruva och byggnad eller annan anläggning på ofri grund samt naturreservat, som deltar i anläggningen. Inlöst mark är däremot samfällig endast för de fastigheter för vilka inlösen har skett (jämför 12.2 Inlösen).

Mark som har lösts in enligt 12 § ska ses som en samfällighet som har bildats enligt 6 kap FBL (prop. 1973:160 s. 213 m). Bestämmande för delaktighet i marksamfälligheten är de andelstal som gäller i fråga om skyldigheten att betala kostnader för utförandet av anläggningen (prop. 1973:160 s 203 m–y) eller, om mark har lösts in enbart för vissa av deltagarna i anläggningen, de särskilda andelstal som gäller för fördelningen av kostnaderna för inlösen, jämför 15 §.

Upplåtelsen av utrymme har karaktären av ett gemensamt servitut och gäller för samfälligheten som sådan med komplexet av fastigheter som härskande (jämför Hillert; Servitut – Förmån och last s. 154 och 169–180).

Någon ytterligare upplåtelseform än de två nämnda, ett utrymme med karaktären av ett gemensamt servitut eller en marksamfällighet, är inte möjlig.

14.2 Samfällighet för anläggningens utförande och drift

De fastigheter för vilka anläggningen är inrättad utgör enligt 14 § andra stycket en samfällighet för anläggningens utförande och drift. I detta sammanhang används begreppet samfällighet i dess associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning.

En sådan samfällighet ska anses bildad så snart beslutet om anläggningens inrättande har vunnit laga kraft (prop. 1966:128 s 223 x och prop. 1973:160 s. 561 x). Varje fastighets delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätten till fastigheten och får inte överlåtas för sig. Det är inte heller möjligt att vid en överlåtelse av fastigheten undanta delaktigheten från den nye ägarens förvärv. Genom ändring av själva anläggningsbeslutet (35 §), automatisk övergång (41 §), beslut om fördelning (42 §) eller godkänd överenskommelse (43 §) kan däremot en fastighets delaktighet ändras.

En och samma samfällighet kan avse endast en anläggning. Enligt 55–60 §§ SFL kan emellertid flera samfälligheter och därmed även flera gemensamhetsanläggningar förvaltas av samma samfällighetsförening (prop. 1973:160 s. 213 n).

15 § Kostnader för utförande och drift

15 § Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande fastställs vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses mark för endast vissa av deltagarna i anläggningen, fastställs grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 94–98, 154–155, 165–172, 214–219, 549 och 594, Prop. 1988/89:77 s. 75. Prop. 1996/97:92 s. 94 n–95 ö.

I 15 § regleras grunderna för fördelning av kostnaderna för en gemensamhetsanläggning. För varje fastighet ska bestämmas andelstal som anger fastighetens skyldighet att bidra till kostnaderna. Skillnad görs därvid mellan kostnader för anläggningens utförande (15 § första stycket) och för dess drift (15 § andra stycket). Andelstalen kan inte avse redan nedlagda kostnader. Kostnader som uppkommit före anläggningsbeslutet får istället regleras genom bestämmelserna om ersättning för att befintlig anläggning tas i anspråk.

Andelstal ska normalt redovisas i absoluta tal för att underlätta framtida förändringar i delägarkretsen. Andelstalet för en fastighet får således betydelse endast i förhållande till andelstalen för övriga fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

LM:s avgöranden när det gäller kostnadsfördelningen ska tas upp i anläggningsbeslutet eller i ett särskilt beslut om andelstal (prop. 1973:160 s. 594). Genom att kostnadsfördelningen får tas upp i ett särskilt beslut är det möjligt att, om det är lämpligt, meddela anläggningsbeslutet i ett tidigt skede av förrättningen och låta kostnadsfördelningen anstå till ett senare tillfälle. Reglerna i 15 § kan under vissa förutsättningar åsidosättas genom en överenskommelse (16 § första stycket under 3).

Sektionsindelning

Sektionsindelning i allmänhet

Om det är lämpligt kan särskilda andelstal bestämmas för kostnaderna för olika delar av en anläggning. Av förarbetena framgår att den lagtekniska lösning som gav möjlighet till en sektionsindelning var att det föreslagna uttrycket ”ett andelstal” ersattes med enbart ordet ”andelstal”. Det uttalades vidare att hinder inte borde resas mot en indelning i sektioner men att en sektionsindelning i allmänhet bör undvikas, inte minst med hänsyn till den ökade administration detta innebär vid förvaltningen av anläggningen (prop. 1973:160, s. 218).

Sektionsindelning är framför allt lämplig när det gäller vägföretag, t.ex. när det är nödvändigt att en fastighet eller en grupp av fastigheter ensam svarar för utförandet av en viss del av vägnätet, medan samtliga fastigheter bör ta gemensam del i driften av hela anläggningen (prop. 1973:160 s. 218 m–y).

Med hänsyn bl.a. till konsekvenserna för den ekonomiska förvaltningen av anläggningen bör möjligheterna till sektionsindelning utnyttjas med

försiktighet (prop. 1973:160 s. 218 y). En indelning i sektioner bör endast ske då den leder till att fördelningen av kostnaderna mellan deltagarna påtagligt skiljer sig från vad som annars skulle vara fallet.

Sektionsindelning kan visserligen innebära att endast vissa av deltagarna i en gemensamhetsanläggning ska stå för kostnaderna för en viss anläggningsdel, men ytterst är det ändå anläggningssamfällighetens ansvar att se till att utförandet kommer till stånd. Det utrymme som krävs för en viss del av gemensamhetsanläggningen upplåts till förmån för anläggningssamfälligheten som helhet. Om utförandet av en viss anläggningsdel inte utförs inom angiven tid, förfaller hela anläggningsbeslutet.

Det måste även beaktas att en sektionsindelning inte innebär någon ”fysisk” uppdelning av en anläggning. De skilda sektionerna (verksamhetsgrenarna enligt SFL) utgör fortfarande en enda anläggning och sektioneringen avser endast ansvaret för att bidra till olika kostnader. Genom anläggningsbeslutet skapas således en rätt för alla deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning att nyttja alla delar av anläggningen och en sektionsindelning innebär inte att fastigheter som har andelstalet noll i en viss sektion saknar rätt att nyttja den del av anläggningen som sektionen avser, även om något faktiskt behov inte föreligger.

Rättsfall: Dimensionering av gemensamhetsanläggning

NJA 2004 s. 266 (LM ref 04:16) Fråga om dimensionering av gemensamhetsanläggning samt om rätten för en fastighet som saknar andelstal i en viss sektion att använda anläggningar inom den sektionen. Gemensamhetsanläggning inrättades för väg, parkering och bryggplatser på fastlandet för bl.a. ö-fastigheter.

HD: Det överklagade avgörandet innebär inrättande av en gemensamhetsanläggning som beträffande kostnader för anläggningens utförande och drift (jfr 15 § AL) indelats i tre sektioner omfattande 1) väg, 2) parkeringsplats inklusive upplägningsplats för båtar och 3) gångväg och tillfällig körväg från parkeringsplats till brygga och brygga. Av de 17 i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna har endast 12 tilldelats andelstal i sektion 3.

Som grund för sina yrkanden i HD har klaganden åberopat att det inte finns tillräckligt antal båtplatser vid bryggan för att tillgodose samtliga i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheters rätt till båtplats varför anläggningen, i strid mot 1 och 8 §§ AL, inte är utförd på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes. Som LM utvecklat i sitt yttrande till HD innebär AL inte något hinder mot att en gemensamhetsanläggning för fördelningen av kostnaderna för anläggningens utförande och drift indelas i sektioner. Det avgörande för hur andelstal i sådana fall bör fördelas inom varje sektion är främst den nytta som varje deltagande fastighet har av sektionen och den omfattning i vilken fastigheten kan beräknas använda denna. Något hinder föreligger därvid inte mot att någon viss eller vissa av de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna inte tilldelas något andelstal i en sektion. Att så sker utesluter inte att anläggningen ändå, i överensstämmelse med 1 § AL, i sin helhet kan anses tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna.

Enligt 14 § AL är en gemensamhetsanläggning samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen. Att en viss fastighet inte tilldelats andelstal i en viss sektion innebär således inte i sig att fastigheten inte skulle ha rätt att utnyttja sektionen. Av 8 § AL får emellertid anses följa att inte endast anläggningen som sådan utan även i anläggningen ingående sektioner skall dimensioneras så att ändamålet vinnes med minsta möjliga intrång och olägenhet och utan oskälig kostnad. Detta innebär att dimensionering av

en sektion skall anpassas efter i vilken omfattning som de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna kan beräknas använda sektionen. I förevarande fall har såväl fördelningen av andelstal i den sektion som bryggan ingår i som dimensioneringen av bryggan anpassats efter de önskemål som uttalats från de deltagande fastigheterna. Den utredning som förebringats ger inte anledning till annan bedömning av brygganläggningens kapacitet än den som FD gjort efter att ha företagit syn på platsen. Dimensioneringen av bryggan kan under sådana förhållanden inte anses stå i strid mot bestämmelserna i AL.

Sektionsindelning för betalning av ersättning

En sektionsindelning innebär att kostnaderna för en eller flera delar av en anläggning ska fördelas mellan delägarna på olika sätt. I förarbetena nämns som exempel främst att det finns anledning att särskilja kostnaderna för utförandet av en viss anläggningsdel från utförandet av övriga delar av anläggningen och från driftkostnaderna.

Med hänsyn till ordalydelsen i den aktuella bestämmelsen, dvs. att flera andelstal kan bestämmas för en fastighets ansvar för utförandet av en anläggning, bör det formellt sett inte vara något som hindrar att olika andelstal bestäms även för olika kostnadsslag. Det behov som främst har aktualiserats är att bestämma särskilda andelstal för ansvaret att betala ersättning för upplåtet utrymme. Detta hänger samman med att olika fastigheter som ska delta i en gemensamhetsanläggning ofta kan ha rättigheter sedan tidigare – av varierande slag – till det utrymme som ska tas i anspråk. Särskilda andelstal för ersättningen skulle i betydande grad underlätta den praktiska hanteringen i ett sådant fall, på så sätt att ansvaret för att betala ersättning fördelas enbart mellan de fastigheter som i olika grad ska ”betala in sig” i rätten att använda utrymmet i fråga.

Lantmäteriet har tidigare tagit ställning för att det inte torde ha varit lagstiftarens avsikt att sektionering ska kunna ske för betalning av ersättning (yttrande 1990-09-12, dnr 311-388-90, i rättsfallet V 91:4). EVL-utredningen framför emellertid, i anslutning till förslaget om rättighetsupplåtelse till förmån för en samfällighetsförening (50 a §), att en särskild sektion för fördelning av kostnaderna för betalning av ersättning bör kunna bildas om detta från rättvisesynpunkt är rimligare än att betalningen sker enligt andelstalen för drift (SOU 1996:46 s. 119). Med hänsyn även tagen till att praxis saknas, att synsättet kan sägas överensstämma med en strikt tolkning av lagtexten samt att inga problem synes uppstå med en sådan tolkning i fråga om verkställighetsregler m.m. gör Lantmäteriet numer bedömningen att särskilda andelstal för betalning av ersättning bör kunna godtas. Det sagda innebär ett ändrat ställningstagande i förhållande till vad som sägs i Fastighetsavdelningen informerar 1994-02-23 om hur ett ersättningsbeslut enligt AL bör utformas.

Brukningens enhet

Fastigheter som ingår i en brukningsenhet kan enligt förarbetena ges ett gemensamt andelstal. Denna möjlighet bör inte tillämpas men om så ändå i något fall skulle ske och om andelstalen för utförandet då ska ligga till grund för delaktigheten i ett inlöst område, måste, med hänsyn till det inlösta områdets karaktär av marksamfällighet enligt 1 kap. 3 § FBL, särskilda andelstal för utförandet ändå bestämmas för varje fastighet som ingår i brukningsenheten.

Begränsad giltighetstid

Enligt 35 § första stycket andra meningen är det möjligt att i anläggningsbeslutet bestämma att en omprövning får ske efter utgången av en viss tid utan att det normalt gällande kravet på ändrade förhållanden behöver vara uppfyllt. Det är således möjligt att begränsa andelstalens giltighetstid. Detta kan exempelvis vara lämpligt då det för en skogsväg kan vara svårt att efter en viss tidsperiod förutse trafikmängderna. I förarbetena understryks dock att denna möjlighet bör tillämpas restriktivt (prop. 1973:160 s. 219 x och 256 x).

Omprövning får även ske om ett klart behov har framkommit av att t.ex. modifiera villkoren för anläggningen med hänsyn till vunna erfarenheter, såsom ändring av kostnadsfördelningsprinciperna (se 35.2 Inte avsevärd olägenhet).

Lag om förmånsrätt

Enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter är en samfällighetsförenings fordran på bidrag till kostnaderna för en gemensamhetsanläggning förenad med förmånsrätt i de bidragsskyldiga fastigheterna enligt förmånsrättslagen (1970:979). En förutsättning är dock att kostnadsandelarna har tagits upp i en debiteringslängd. Genom att de enskilda fastighetsägarnas medverkan inte behövs underlättas därmed upptagandet av lån. För att göra ett betalningskrav gällande behöver borgenären aldrig vända sig mot någon annan än föreningen.

Eftersom förmånsrätten tillkommer föreningen och inte föreningens borgenärer, är det av väsentlig betydelse att föreningens styrelse – om tillgängliga medel inte räcker till för betalningen av en klar och förfallen skuld – enligt 43 § SFL utan dröjsmål upprättar och på föreningsstämma lägger fram en särskild debiteringslängd och omedelbart tar ut de bidrag som krävs. Om styrelsen försummar detta är dess ledamöter solidariskt ansvariga för skulden. Om försummelsen är uppenbar, ska länsstyrelsen på en borgenärs yrkande förordna en syssloman att debitera och ta ut de belopp som krävs.

Objekt enligt 2 §

Förmånsrätten kan inte avse alla objekt som kan anslutas till en gemensamhetsanläggning. Enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter ska det som gäller för en fastighet även tillämpas på en tomträtt. För övriga objekt enligt 2 § gäller inte någon förmånsrätt. För att undvika de risker som detta kan medföra för andra delägare, har en särskild skyddsregel införts när en byggnad eller annan anläggning på ofri grund ska delta (se 6 § andra stycket). Motsvarande risk har inte ansetts föreligga när en gruva eller ett naturreservat ska anslutas.

15.1 Andelstal m.m. för utförande

Grunderna för fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande ska enligt 15 § *första stycket* fastställas vid förrättningen. Under begreppet kostnader i detta sammanhang faller alla kostnader som är förenade med anläggningens utförande, även ersättning för upplåtet utrymme, inbegripet ersättning till eventuella rättighetshavare. Hit räknas däremot inte förrättningskostnaderna (jämför 29 §).

För varje fastighet ska bestämmas andelstal efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Begreppet nytta ska ha samma innebörd som i 5 kap. 13 § FBL. Liksom vid tillämpningen av FBL kan nyttan i regel uppskattas på ett relativt enkelt sätt utan något formligt beräkningsarbete. Med hänsyn till svårigheterna i vissa fall att fastställa nyttan är det möjligt att vid kostnadsfördelningen ta hänsyn även till andra faktorer. Vissa schematiska beräkningsgrunder kan t.ex. tillämpas om dessa kan anses ge ett rättvisande uttryck för nyttan på ett skäligt sätt (prop. 1973:160 s. 219 ö). Beträffande beräkning av andelstal för vägar, se LMV:s promemoria 1975-08-18 och Lantmäteriets promemoria 2010-08-18.

Ett exempel på när det kan vara svårt att fastställa nyttan är då vissa fastigheter i tätbebyggda områden är belägna vid och har utfart mot en allmän väg. Denna fråga är vanlig i samband med omprövning av vägföreningar. Som ett första steg ska prövas om det är av väsentlig betydelse för en sådan fastighet att delta i gemensamhetsanläggningen. Vägledande vid prövningen av nyttan kan bland annat vara om gemensamhetsanläggningen endast består av vägar eller om även andra funktioner som exempelvis ”grönområden” ingår. I det fall endast vägar ingår och gemensamma nyttigheter och resmål inom orten saknas har dessa fastigheter vid en allmän väg normalt sett en begränsad nytta av anläggningen. Nyttan kan vara så begränsad att det inte kan anses att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta. Om däremot också andra funktioner ingår i gemensamhetsanläggningen ökar nyttan även för fastigheter vid en allmän väg. Det kan då vara skäligt att dessa fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen och får ett andelstal med viss reduktion.

Om det finns en överenskommelse om att en viss fastighet får delta i anläggningen kan det visa sig att den nytta fastigheten har av anläggningen är mycket ringa. I sådana situationer är det möjligt att jämka andelstalet för utförande till noll och sålunda befria fastigheten från skyldighet att bidra till utförande (CU 1973:33 s. 7 x). Detta ska ses som ett alldeles speciellt undantagsfall. Om en fastighet vare sig har nytta av eller behöver använda en anläggning ska anslutning inte ske. Ett minimikrav är således att en deltagande fastighet har andelstal för drift i åtminstone en sektion.

Även om något utförande inte är aktuellt vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning, ska LM meddela ett beslut om andelstal för utförande, dvs. fastigheternas delaktighet i (äggande av) anläggningen. Dessa andelstal har betydelse bl.a. för in- och utträdesersättning enligt 37–38 §§ samt vid återuppförande av eller reinvestering i anläggningen.

Vid inlösen

Om mark löses in för endast vissa av deltagarna i anläggningen, ska enligt första stycket tredje meningen grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen fastställas särskilt. Se även 12.2 Inlösen.

15.2 Andelstal m.m. för drift

Andelstal ska enligt 15 § *andra stycket* även bestämmas för fördelning av kostnaderna för anläggningens drift. Varje fastighet ska åsättas ett andelstal som ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Därvid ska hänsyn tas endast till stadigvarande förhållanden som hänger samman med

fastighetens utnyttjande för sitt ändamål, dvs. inte till ett mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen (prop. 1973:160 s. 215y). Om kostnaderna som ska fördelas är små och en differentiering av andelstalen endast ger obetydliga skillnader vid normal uttaxering bör differentieringen inte drivas längre än vad som är skäligt och proportionerligt med tanke på dessa kostnader.

Nedan redovisas ett urval av rättsfall som berör driftsandelstal i gemensamhetsanläggningar avseende vägar. Principerna som rättsfallen ger uttryck för bör emellertid kunna tillämpas även på andra gemensamhetsanläggningar.

Andelstal redovisas normalt i absoluta tal och visst utrymme synes finnas för att låta dessa variera över tid så länge det sker enligt entydiga principer. Dessa principer bör endast kräva en mekanisk beräkning för att tillämpa, se rättsfallet NJA 2010 s. 350 nedan. Detta är inte detsamma som bruksavgifter då det inte tar sikte på det *faktiska* utnyttjandet av anläggningen.

Rättsfall: Löpande anpassning till ändrade förhållanden

NJA 2010 s. 350. Gemensamhetsanläggning för bl.a. fjärrvärme. Vid sidan av de i 24 a och 35 §§ [domen kom innan 43 a §, LM:s anm.] lagreglerade möjligheterna att anpassa fördelningen av driftskostnader till ändrade förhållanden får det anses finnas ett visst utrymme för att utforma ett anläggningsbeslut så att tillämpningen kan anpassas till ändrade förhållanden. Det förutsätter att entydiga och lättillämpade principer låter sig bestämmas och att dessa principer klart framgår av beslutet. Något principiellt hinder föreligger alltså inte mot att en fördelningsgrund skulle kunna knytas till entydigt definierade bostadsytor sådana de är vid en viss tidpunkt varje år. Kostnadsfördelningen kan då bestämmas genom en enkel mekanisk beräkning. Den aktuella fördelningsgrunden ("husstorlekar") uppfyller emellertid inte kraven på klarhet och därmed förutsebarhet, bl.a. eftersom den inte ger klart besked om vad som gäller för tillbyggnader som värms upp med el.

Driftsandelstal för vägar

Andelstal för fördelning av driftskostnader för vägar beräknas vanligen med tonkilometermetoden (se Lantmäteriets promemoria 2010-08-18). Ofta kan de för driften beräknade andelstalen även utgöra andelstal för anläggningens utförande. Framför allt i de fall då gemensamhetsanläggningen består av befintliga vägar med fullgod standard. Om förhållandena är enkla, som till exempel i ett småhuskvarter, kan beräkningen ytterligare schabloniseras.

Även i mer omfattande tätbebyggda områden med ett förgrenat vägsystem är det oftast nödvändigt att schablonisera beräkningarna. I dessa fall är det ofta rimligt att bortse från belägenheten och i stället hantera samtliga fastigheter utifrån samma väglängd. Frågan om att schablonisera beräkningarna av andelstal har berörts i ett antal rättsfall.

Om en deltagare i en anläggning som avser väg använder denna i större omfattning än vad som motsvarar andelstalet finns bestämmelser om ersättning i 48 a §, se 48a Ersättning för merkostnader. Angående avgränsningen mellan vad som är att anse som merkostnader enligt 48 a § och vad som bör ingå i underlaget för andelstalsberäkningen, se rättsfallet F 1201-18 nedan.

Rättsfall: Fråga om bestämmande av andelstal för fördelning av små väghållningskostnader

HovR V Sv, 2003-03-31, Ö 3116-02 (LM ref 03:12) Fråga om bestämmande av andelstal för fördelning av små väghållningskostnader. LM bestämde nya andelstal för fastigheterna i en vägförening. Andelstalet 1,0 bestämdes för såväl permanent- som fritidshus, vilket motsvarade en årsavgift på ca 200 kr per fastighet. Ägarna till vissa fritidshus överklagade LM:s beslut och yrkade att andelstalet för deras fastigheter skulle vara 0,5.

Enligt HovR fanns inte skäl att räkna med att de nu bestämda andelstalen skall få betydelse för annat än kostnaderna för drift och underhåll, vilka kan bedömas bli relativt begränsade. Om en differentiering mellan helårs- och fritidsboende skulle ske skulle det, med hänsyn till områdets belägenhet nära Varberg och det därav följande generellt sett intensiva utnyttjandet, bli fråga om att bestämma andelstalen för de fritidsboende till högre än 0,5. Skälen för en differentiering framstår vid en helhetsbedömning i detta fall inte som särskilt starka. Överklagandet avslogs.

Rättsfall: Förenklad variant av tonkilometermetoden

HovR V Sv, 2004-01-20, Ö 4651-02 (LM ref 04:11) Fråga om hänsyn skulle tas till fastigheternas belägenhet vid bestämmande av nya andelstal inom vägförening. LM beslutade om nya andelstal för de ingående fastigheterna. Andelstalen bestämdes till 1,0 för bebyggda permanentbostäder och för 0,2 för obebyggd tomtplats, oberoende av fastigheternas belägenhet inom området.

Vissa fastighetsägare överklagade bestämmandet av andelstalen. De yrkade att hänsyn skulle tas till fastigheternas belägenhet inom området. HovR fann att när bebyggelse spridd längs en väg där utfart sker endast åt ett håll finns det ofta skäl för att beakta respektive fastighets utnyttjande av väglängden för att uppnå en skälig kostnadsfördelning genom tillämpning av tonkilometermetoden i förenklad form. I detta fall finns endast utfart mot allmän väg. Väglängden bör därför såsom yrkats beaktas vid bestämmandet av andelstalet. Något behov av att i detalj fastställa den för varje fastighet använda väglängden föreligger inte utan en förenkling bör eftersträvas. Bostadsbebyggelsen inom området består i vad avser väglängd för utfart av två områden som delas på ett naturligt sätt av befintlig cykelbana. Av förenklingsskäl är det tillfyllest att andelstalen bestäms genom åsättande av faktor två för de fastigheter som vid utfart till allmän väg korsar cykelbanan och faktor ett för övriga fastigheter. Förrättningen skall därför visas åter för ny handläggning.

Rättsfall: Mindre behov av differentierade andelstal vid låga kostnader

HovR N Norrl, 2004-11-24, Ö 802-03 (LM ref 04:18) Andelstal för fastighet vid allmän väg. LM beslutade om omprövning av en vägförening. Andelstalen för vägarna bestämdes med utgångspunkt enbart från trafikvikter, dvs. utan beaktande av väglängdsfaktorn. Även sådana fastigheter som hade direkt utfart till allmän väg skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. Däremot reducerades dessa fastigheters andelstal med 50 %.

HovR delar LMV:s uppfattning att låga årliga kostnader inte i sig är en bedömningsgrund för andelstalets storlek. HovR instämmer också i vad LMV anfört om nyansering av storleken på andelstalsreduktionen. När andelstalen skall läggas till grund för utdebitering av förhållandevis små belopp kan dock behovet av att differentiera andelstalen anses vara lägre än när större belopp är aktuella, t.ex. vid nybyggnad av en dyrbar anläggning. Inom ett område av aktuellt slag bör det vara godtagbart med relativt långt gående schabloniseringar. Inom området har t.ex. helt bortsetts från betydelsen av den väglängd som varje fastighet använder för utfart. Mot bakgrund härav kan det knappast finna skäl att driva differentieringen av reduktionen på grund av direktutfart till allmän väg längre än vad som skett i förrättningen. Den gjorda reduktionen med 50 % bör därför inte ändras.

Rättsfall: Tonkilometermetoden och zonindelning

Svea HovR, 2007-02-19, Ö 3557-06 (LM ref 07:14) Fråga om zonindelning och trafikmängd. Omkring 260 fastigheter, varav de flesta var fritidsfastigheter, berördes av en omprövningsförrättning. Förutom vägnätet ingick bl.a. grönområden, badplats och en brygga för skärgårdstrafik i anläggningen. Det fanns endast en utfart från området och den utnyttjade väglängden varierade från ca 0,5 till 2,5 km för de deltagande fastigheterna. Mot den bakgrunden bestämde LM andelstalen vid tillämpning av tonkilometermetoden utifrån en indelning i fyra zoner i fråga om väglängdsfaktorn. I fråga om trafikmängden utgick LM från schablonen 1 200 ton för fritidshus.

FD och HovR: Området har endast en utfart, vilket innebär att de fastigheter som är belägna längst in i området i zon IV använder betydligt längre vägsträcka än fastigheterna i zon I för transport till och från fastigheten. Detta uppvägs inte av den trafik som förekommer i motsatt riktning till bl.a. badplatser och hamnar inom området. Inte heller uppvägs det av det förhållandet att vissa driftskostnader är fasta, såtillvida att de bör bäras lika oavsett om det kan vara en skillnad i användning. Övervägande skäl talar för att en zonindelning sammantaget får anses vara till uppenbar fördel eftersom andelstalen så långt som möjligt bör bestämmas efter enkla och schabloniserade grunder för att förenkla administrationen och förvaltningen i övrigt. Vidare är den zonindelning och de väglängdsfaktorer som ligger till grund för andelstalen väl avvägd. Något skäl att minska betydelsen av skillnader i väglängd utöver vad LM gjort föreligger därför inte. Inte heller finns skäl att ändra det av LM åsatta schablonvärdet för trafikmängd för fritidsbostäder.

Rättsfall: Avgränsning mot 48 a § AL

MÖD 2019-06-20 F 1201-18. Fråga om andelstal för kraftstation till vilken trafiken periodvis är omfattande. MÖD ansåg att alla former av förutsebara transporter måste räknas in vid fastställande av andelstalet och att en genomsnittlig beräkning måste göras. Trafikalstrande projekt vid kraftstationen beslutas i god tid innan de påbörjas och vägbelastningen bör därmed kunna förutses viss tid i förväg. Sådant utnyttjade är därmed att betrakta som förutsebart och, även om det är tillfälligt, olämpligt att reglera genom att tillämpa 48 a § AL.

Vinterväghållning

För en gemensamhetsanläggning som avser väg kan en särskild fördelning göras av de kostnader som krävs för att vägen ska kunna användas vintertid (48 §).

Brukningsavgifter

Efter lämplighetsprövning i det enskilda fallet kan LM avgöra om driftskostnaderna i första hand ska fördelas genom avgifter, dvs. efter det faktiska utnyttjandet av anläggningen. Grunderna för beräkning av sådana avgifter ska fastställas vid förrättningen.

LM bör alltid undersöka om det finns förutsättningar för att använda denna metod, eftersom den har fördelar ur rättvisesynpunkt (prop. 1973:160 s. 216 ö). Eftersom en mätning av brukandet innebär särskilda kostnader för samfällighetsföreningen bör ett avgiftssystem inte införas om det endast är små kostnader som ska fördelas.

Ett beslut om uttagande av avgifter är i princip bindande för delägarna. Om det har inträtt ändrade förhållanden eller har framkommit ett klart behov av omprövning, t.ex. att avgifter lämpligen inte längre bör tas ut eller att de bör bestämmas efter andra grunder, kan saken prövas vid ny förrättning enligt

35 § eller ändras en genom överenskommelse enligt 43 § (prop. 1973:160 s. 216 x och prop. 1988/89:77 s. 75).

I vissa fall får styrelsen för en samfällighetsförening själv besluta om ändring av andelstal. Enligt 24 a § krävs då bl.a. att en sådan befogenhet har meddelats i anläggningsbeslutet, att LM har föreskrivit hur ändring får ske samt att styrelsen underrättar berörda fastighetsägare om beslutet och anmäler det till LM. Det nya andelstalet får inte tillämpas förrän det har införts i fastighetsregistret (se 24a Ändring av andelstal genom styrelsebeslut).

Bidrag till anläggningens drift som grundas på andelstalen, ska uttaxeras av medlemmarna enligt 40 § SFL. En bruksavgift enligt 15 § andra stycket och en slitageavgift enligt 48 a § ska däremot inte uttaxeras utan tas ut genom fakturering och tas upp som inkomst i föreningens utgifts- och inkomststat. Dessa avgifter är således inte direkt utmätningsbara och förenade med förmånsrätt (jämför prop. 1973:160 s. 431 y–432 x och lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter).

16 § Överenskommelse – panträttsskydd

16 § Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen medger det,
 2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det,
 3. 12 a § andra meningen, om anläggningens ägare medger det,
 4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som åläggs större bidragsskyldighet än som annars skulle ha gällt och avvikelsen från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte.
- Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 219–222, 549 och 593, Prop. 2000/01:138, s. 60.

Dispositionsfriheten för sakägarna regleras i 16 §. I första stycket anges vilka regler för inrättande av en gemensamhetsanläggning som får åsidosättas med sakägarnas samtycke. Andra stycket innehåller regler till skydd för innehavare av panträtt och annan fordran med särskild förmånsrätt i fastighet vid en överenskommelse om avsteg från reglerna om ersättning enligt 13 § eller om kostnadsfördelning enligt 15 §.

16.1 Dispositiva regler

Avsteg från väsentlighetsvillkoret i 5 § får enligt *första stycket 1* ske efter medgivande från ägarna av samtliga fastigheter som tvångsvis kan anslutas till gemensamhetsanläggningen. Ägaren av en fastighet för vilken det inte är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen kan således inte hindra att någon fastighet ansluts. Om en sådan fastighetsägare anser att hans eller hennes intressen inte blir tillräckligt beaktade, om en annan fastighet tillåts delta, kan fastighetsägaren välja att avstå från att delta i anläggningen (prop. 1973:160 s 549 m). En annan tolkning i den frågan gjordes i rättsfallet 08:27, se om detta under 5 Väsentlighetsvillkoret.

Under förutsättning att de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det, får enligt *första stycket 2* avsteg även ske från kravet i 8 § om anläggningens lokalisering och utförande – såvitt kravet innebär skydd för ett enskilt intresse. Under samma förutsättning får avsteg även ske från bestämmelserna i 12 § första stycket om ianspråktagande av utrymme och i 13 § om ersättning. Beträffande avsteg från 13 § gäller dock ytterligare villkor enligt 16 § andra stycket.

Om anläggningens ägare medger det får enligt *första stycket 3* avsteg göras från det särskilda båtnadsvillkor som enligt 12 a § andra meningen gäller vid överföring av fastighetstillbehör.

Reglerna om kostnadsfördelning i 15 § kan enligt *första stycket 4* åsidosättas, om de fastighetsägare, som åläggs större betalningsskyldighet än som annars skulle ha gällt, medger det. Det krävs dock att avvikelsen från kostnadsfördelningsreglerna inte sker i otillbörligt syfte och att hinder inte heller möter enligt 16 § andra stycket.

Dokumentering av överenskommelse

Det finns inga formföreskrifter rörande överenskommelse och samtycke. Om en överenskommelse inte sker skriftligen, ska dess innehåll tas upp i protokoll eller annan handling som biläggs akten (3 § AK och 8 § FBK).

Gamla samverkansavtal

Äldre avtal om t.ex. väghållning ska inte jämföras med överenskommelser som har träffats vid förrättningen (prop. 1973:160 s. 220 y). Om de som har ingått ett sådant avtal är sakägare vid förrättningen och är överens om att det gamla avtalet ska läggas till grund för ett beslut, ska detta ses som att en ny överenskommelse enligt 16 § har träffats. Det gamla avtalet i sig är således inte bindande vid en anläggningsförrättning.

Avtal före förrättningsansökan

Ett avtal som har träffats före ansökan om förrättning kan i vissa fall vara bindande vid förrättningsprövningen. För att så ska vara fallet måste överenskommelsen innehålla en uttrycklig bestämmelse om att avtalet får läggas till grund för ett anläggningsbeslut. Eftersom utgångspunkten för en överenskommelse enligt 16 § är att denna ska träffas inom ramen för en förrättning, får avtalet dessutom inte ha ingåtts långt före det att ansökan om anläggningsförrättning gjordes till LM.

Rättsfall: Överenskommelse före förrättning utgjorde medgivande enligt AL

NJA 1984 s.531 I-III (LM ref 84:13) Överenskommelse, träffad före anläggningsförrättning (I) eller fastighetsbildningsförrättning (II och III), har under vissa förutsättningar ansetts innebära ett medgivande enligt 16 § AL respektive 5 kap 18 § FBL.

Rättsfall: Åtaganden i köpeavtal

MÖD, 2019-11-19, F 11193-18. Klaganden yrkade att beslutet om gemensamhetsanläggning ska undanröjas eftersom kommunen i ett köpeavtal åtagit sig att ansvara för underhåll av aktuell väg. MÖD delade MMD:s bedömning att det åberopade köpeavtalet är ett civilrättsligt avtal mellan den tidigare ägaren till klagandens fastighet och kommunen. Avtalet utgör inte ett hinder för bildande av gemensamhetsanläggningen. Det kan inte heller läggas till grund för att ändra fördelningen av andelstalen i gemensamhetsanläggningen eller att i förrättningen besluta att kommunen ensam ska svara för drift och underhåll av berörda vägar. Befintligt officialservitut innehåller inte heller någon skyldighet för den härskande fastigheten (kommunens fastighet) att svara för drift och underhåll av vägen.

16.2 Skydd för panträtt och annan fordran

Ersättnings- och kostnadsfördelningsreglerna (13 och 15 §§) utgör ett grundskydd för fordringshavare i berörda fastigheter. Överenskommelser om ersättning och kostnadsfördelning, som innebär avsteg från 13 eller 15 §§, får enligt 16 § *andra stycket* inte läggas till grund för ett beslut utan särskilt beaktande av fordringshavarnas rätt. För ett sådant avsteg krävs vissa medgivanden eller att anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för de berörda rättsägarna (oskadlighetsprövning). Reglerna har sin motsvarighet vid fastighetsreglering i 5 kap. 18 § *andra stycket* FBL.

Syftet med panträttsprövningen

För en fastighet som minskar i värde – upplåter utrymme eller är föremål för inlösen – syftar prövningen enligt 16 § *andra stycket* till att trygga att ersättningen täcker värdeminskningen. I huvudsak ska fastigheten och

ersättningen tillsammans utgöra samma säkerhet som fastigheten utgjorde före ianspråktagandet. Huruvida ersättningen ska betalas in till en myndighet för fördelning mellan fordringshavarna ska avgöras vid prövningen enligt 32 § andra stycket.

För en fastighet som ska delta i anläggningens utförande och drift föranleds prövningen enligt 16 § andra stycket av att en förmånsrätt med bästa rätt, enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter, uppkommer för fordran på det belopp, som vid en uttaxering enligt SFL har påförts ägaren av en fastighet eller innehavaren av en tomträtt. Prövningen syftar alltså till att trygga fordringshavarnas rätt när en överenskommelse har träffats om ersättning som är större än fastighetens beräknade värdeökning. Motsvarande gäller när en överenskommelse läggs till grund för ett beslut om kostnadsfördelning och en fastighet har getts för stor andel i kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Panträttshavares möjlighet att få del av ersättningen

För innehavare av fordran i en fastighet, från vilken utrymme upplåts eller mark avstås genom inlösen, kompletteras panträttsskyddet genom bestämmelserna i 32 § andra stycket, som ger fordringshavaren möjlighet att få del av den ersättning som betalas. Enligt denna regel ska LM pröva om ersättningen till fastighetsägaren ska betalas in för fördelning enligt reglerna i 5 kap. 16 § andra stycket FBL eller om den kan betalas ut direkt till fastighetsägaren. Direkt utbetalning kan beslutas efter medgivande från fordringshavarna eller utan sådant medgivande ”om regleringen är väsentligen utan betydelse för rättsägaren” (oskadlighetsprövning). Reglerna om betalning av ersättning gäller oberoende av om anläggningsbeslutet grundas på en överenskommelse eller om det har kommit till utan stöd av en sådan (se 32.2 Skydd för panträtt och annan fordran).

Medgivande

För avsteg från ersättnings- och kostnadsfördelningsreglerna i 13 och 15 §§ krävs till att börja med medgivanden från berörda sakägare enligt 16 § första stycket under 2 och 3. Dessa sakägarmedgivanden är emellertid inte tillräckliga som underlag för ett beslut om ersättning och kostnadsfördelning. Dessutom krävs i princip att berörda fordringshavare lämnar sitt medgivande till avsteget. Detta gäller fordringshavare både i en fastighet som ska delta i anläggningen och i en fastighet som avstår mark eller utrymme för det gemensamma företaget.

Om en fastighet besväras av en gemensam inteckning vidgas kretsen av rättsägare genom hänvisningen till fastighetsägare och fordringshavare som avses i 22 kap 11 § JB. Detta innebär att medgivarkretsen utökas så, att medgivande krävs även från ägarna av övriga gemensamt intecknade fastigheter och av innehavare av panträtter i dessa fastigheter, som har lika rätt som eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen.

För faktorer av betydelse vid inhämtande av medgivande redogörs närmare i Handbok FBL 5.16.1 Panträttsskydd. Jämför även 32 §.

Oskadlighetsprövning

Medgivande av en rättsägare behövs inte, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom eller henne (16 § andra stycket sista meningen).

Möjligheten till s.k. oskadlighetsprövning enligt 16 § andra stycket sista meningen är för en fastighet, som upplåter utrymme eller avstår mark genom inlösen, beroende *dels* av fastighetens värdeminskning, *dels* av inteckningsbelastningen. För en fastighet som ska delta i anläggningsföretaget beror möjligheterna till oskadlighetsprövning på i vad mån ersättningen och kostnadsfördelningen avviker från 13 och 15 §§ samt inteckningsbelastningen.

För motsvarande prövning vid fastighetsreglering redogörs närmare i Handbok FBL 5.16.1 Panträttsskydd. Jämför även 32 §.

Viktigt kontrollera inteckningar

I de fall en fastighets inteckningsbelastning inverkar på prövningen enligt 16 § andra stycket eller 32 § andra stycket ska inskrivningsuppgifternas aktualitet kontrolleras innan ett ersättningsbeslut eller ett beslut om andelstal meddelas. Jämför föreskrift i Handbok FBL 5.16.1 Panträttsskydd.

ANLÄGGNINGSFÖRRÄTTNING (17–29A §§)

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 98–101 och 155–158, Prop. 1996/97:92 s. 94–95.

AL:s regler – översikt

Frågan om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska prövas vid en förrättning enligt bestämmelserna i 17–29 §§. Överklagande av ett beslut eller en åtgärd vid en förrättning enligt AL sker enligt reglerna i 30–31 §§. I de olika paragraferna behandlas i huvudsak följande ämnen:

17 §	En anläggningsfråga tas normalt upp efter en ansökan. Gemensam handläggning av olika frågor vid en förrättning.
18 §	Rätt att ta initiativ till anläggningsförrättning.
19 §	Större delen av reglerna i 4 kap. FBL ska tillämpas vid en anläggningsförrättning.
20 §	Innehavaren av en särskild rätt till en fastighet är i vissa fall sakägare.
21 §	LM:s utrednings- och samrådsskyldighet (utöver 4 kap. 11 § FBL) samt möjlighet att förelägga om tillstånd.
22 §	8 kap. 10 § första stycket FBL om särskilda förfaranderegler vid inlösen är tillämpliga även ifråga om inlösen enligt AL.
24 §	Anläggningsbeslutets innehåll.
24 a §	Befogenhet för styrelsen för en samfällighetsförening att i vissa fall själv besluta om ändring av ett andelstal.
25 §	Anläggningsbeslut får meddelas trots att vissa förrättningsåtgärder ännu inte har utförts.
26 §	Tillträde.
27 §	Förskott på ersättningen.
27 a §	Förtida tillträde och verkställighet av ett anläggningsbeslut även i övrigt innan det har vunnit laga kraft.
28 §	Samordning mellan anläggnings- och fastighetsregleringsförrättning om fastighetsregleringen ställs in.
29 §	Bestämmelser om fördelning av förrättningskostnaderna.
29 a §	Bestämmelser om indrivning av andra kostnader än förrättningskostnader

I sammandrag gäller följande för förfarandet vid en förrättning enligt AL.

17 §

Lantmäterimyndigheten

LM består vid en anläggningsförrättning av en förrättningslantmätare. I vissa fall ska dessutom två gode män ingå i myndigheten (4 kap. 1 § FBL). Enligt 4 § andra stycket kan särskild förrättningsman förordnas. Vad som i AL föreskrivs om LM gäller i tillämpliga delar sådan särskild förrättningsman.

Olika sätt för LM att slutligt skiljas från ansökan

En förrättning inleds när en ansökan kommer in till LM (4 kap. 8 § FBL). Den kan även inledas utan särskild ansökan efter ett förordnande av LM vid fastighetsreglering (17 § första stycket). Om det finns formella hinder mot att ta upp den väckta frågan till prövning ska ansökningen avvisas (4 kap. 10 § FBL). En genomförd förrättning avslutas genom ett avslutningsbeslut (4 kap. 29 § FBL). Om det finns materiella hinder mot anläggningens inrättande eller om ansökan återkallas, ska LM avbryta förrättningen och meddela ett beslut om att den ställs in (4 kap. 31 § och 4 kap. 32 § FBL).

Med eller utan sammanträde

Förrättningen kan handläggas med eller utan sammanträde (4 kap. 14 § FBL).

Kallelse och delgivning

Huvudregeln vid kallelse till ett sammanträde är att kallelsen ska delges sakägarna i god tid (4 kap. 18 § FBL). Delgivning ska i princip ske enligt DL men vissa särskilda regler finns i FBL, som även ska tillämpas vid en AL-förrättning. Dessa regler medger ett förenklat delgivningsförfarande vid kallelse i vissa fall (4 kap. 20 § andra stycket, 4 kap. 21 § och 4 kap. 22 § FBL). Även BN ska hållas underrättad om förrättningshandläggningen (4 kap. 15 §, 4 kap. 24 § och 4 kap. 33 a § FBL).

Överenskommelse

I fråga om AL:s bestämmelser till skydd för enskilda intressen har sakägarna getts en tämligen vidsträckt dispositionsfrihet. Genom överenskommelser kan sakägarna avtala om avsteg från flertalet av dessa bestämmelser. LM ska i vissa fall ex officio pröva om en sådan överenskommelse kan skada andra rättsägare (16 § andra stycket m.fl.). En överenskommelse behöver inte vara skriftlig, men i fråga av större betydelse är det lämpligt att ge den en skriftlig form.

Utredning

LM ska inte bara pröva om de legala villkoren för anläggningens inrättande är uppfyllda. Även de faktiska möjligheterna till olika alternativ ska uppmärksammas. I denna prövning intar en utredning om de ekonomiska förutsättningarna en framträdande plats. LM ska vidare ombesörja behövliga tekniska arbeten och värderingar.

Rådgöra, samråda och förelägga

Det förutsätts att LM rådgör med sakägarna vid genomförandet av de olika förrättningsgöromålen och att samråd vid behov sker med de myndigheter som berörs av anläggningen. Om det är nödvändigt att det finns tillstånd för viss markanvändning, får LM förelägga om att detta söks (21 §).

Anläggningsbeslut

Om det inte finns några hinder mot anläggningen, ska LM meddela ett anläggningsbeslut. Detta ska ange anläggningens ändamål, läge, storlek och övriga beskaffenhet, vilka fastigheter som ska delta, vilket utrymme som ska upplåtas eller lösas in, vilka fastighetstillbehör som ska överföras, eventuell begränsning av tiden för anläggningens bestånd, tiden för utförande samt behövliga föreskrifter ifråga om anläggningens utförande (24 §). I anläggningsbeslutet får också anges de deltagande fastigheternas andelstal

för utförande och drift. Alternativt kan andelstalen redovisas genom ett särskilt beslut om andelstal.

I anläggningsbeslutet bör även anges eventuella bestämmelser om befogenhet för en samfällighetsförenings styrelse att i vissa fall själv besluta om ändring av andelstalen enligt 24 a § samt om att anläggningsbeslutet får omprövas efter viss tid enligt 35 § första stycket. Om andelstalen redovisas i ett särskilt beslut, bör dock bestämmelser enligt 24 a § och 35 § första stycket redovisas i anslutning till detta.

Om en anläggningsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsfråga, får beslutet tas in i fastighetsbildningsbeslutet.

Ett anläggningsbeslut ska normalt meddelas först sedan alla förrättningsgöromål är utförda. I vissa fall får dock ett anläggningsbeslut meddelas trots att tekniska arbeten eller värderingar inte har utförts (25 §). Beslutet kan göras till en s.k. preliminärfråga, dvs. med en särskild anvisning om hur det kan överklagas (15 kap. 3 § FBL).

Andelstal och ersättningsbeslut

Även kostnadsfördelnings- och ersättningsfrågor ska avgöras innan ett avslutningsbeslut får meddelas (13 och 15 §§). Ett särskilt ersättningsbeslut ska alltid meddelas när ett utrymme upplåts eller när mark löses in. LM kan under vissa förutsättningar besluta att förskott på ersättningen ska betalas (27 §).

Tillträde

När utrymme upplåts eller mark löses in ska LM alltid meddela ett beslut om tillträde (26 §). Innan tillträde kan ske ska anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Normalt krävs även att ersättningen enligt 13 § eller ett förskott enligt 27 § har betalats. Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, kan LM medge att tillträde får ske även om anläggningsbeslutet inte har vunnit laga kraft (förtida tillträde). LM får även förordna att anläggningsbeslutet även i övrigt får verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft (27 a §).

Laga kraft och tid för överklagande

Överklagande av ett förrättningsbeslut kan normalt ske sedan avslutningsbeslutet har meddelats (15 kap. 6 § FBL). För vissa beslut kan LM förordna att beslutet ska överklagas särskilt (15 kap. 2–3 §§ FBL). Tiden för överklagande är normalt fyra veckor (15 kap. 3–9 §§ FBL). För vissa beslut är tiden för överklagande i stället tre veckor (15 kap. 2 § FBL). Om förrättningen inte överklagas vinner den laga kraft. Uppgift om förrättningen ska införas i fastighetsregistrets allmänna del sedan förrättningen vunnit har laga kraft (34 §).

Omedelbar laga kraft

En förrättning och ett förrättningsbeslut kan vinna laga kraft omedelbart genom att samtliga sakägare och andra (t.ex. BN) som har rätt att överklaga skriftligen godkänner förrättningen eller förrättningsbeslutet (15 kap. 11 § FBL).

Underrättelseskyldighet – översikt

En översikt över underrättelseskyldigheten vid olika beslut enligt AL redovisas i följande tablå.

Tablå över underrättelseskyldighet om beslut som meddelas enligt AL. Jämför Handbok FBL 15 FULLFÖLJD TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOL och 30 §.

BESLUT		Underrättelse ska ske till		
		Sakägare	BN/ Kommun	LSt
1	Avvisning, beslut om förskott på ersättning m.m.	Ja	Nej ¹⁾	Nej ¹⁾
2	Beslut att förordna eller meddela beslut att inte förordna särskild förrättningsman enligt 4 § andra stycket (30 § tredje stycket, 15 kap. 2 § FBL)	Ja ²⁾	Nej	Nej
3	Beslut om inställande (4 kap. 31 §, 4 kap. 32 §, 15 kap. 6 §, 15 kap. 9 § FBL)	Ja	Nej ³⁾	Nej ³⁾
4	Anläggningsbeslut som preliminärfråga (4 kap 33 a §, 15 kap. 3 §, 15 kap. 7 §, 15 kap. 8 § FBL)	Ja	Ja	Ja ⁴⁾
5	Beslut i fråga om förtida tillträde och verkställighet enligt 27a § (15 kap. 3 § FBL)	Ja	Nej	Nej
6	LM vägrat godkänna överenskommelse enligt 43 §	Ja ⁵⁾	Nej	Nej
7	LM godkänt överenskommelse enligt 43 §	Ja ⁵⁾	Ja ⁶⁾	Ja ⁴⁾ 6)
8	Avslutningsbeslut (4 kap. 33 a §, 15 kap. 6–8 §§ FBL)	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾
9	Gränsutmärkning enligt 4 kap. 27 § andra stycket FBL (15 kap. 6 § andra stycket FBL)	Ja	Nej	Nej
10	Beslut om förlängning av tidsgräns enligt 33 § tredje stycket (15 kap. 6 § FBL)	Ja	Nej ⁸⁾	Nej ⁸⁾

Anm.

Ovan redovisade lagrum i FBL är tillämpliga genom hänvisningar i 19 och 30 §§.

1) Underrättelseskyldighet föreligger dock till BN/kommun och/eller Lst när dessa har rätt att överklaga enligt 15 kap. 2 § FBL. (Mot beslut om förskott har endast sakägare rätt att överklaga.)

2) Underrättelse om LM:s beslut att förordna särskild förrättningsman enligt 4 § andra stycket ska ske till sökanden och andra i ansökningsuppgivna sakägare eller som eljest fört talan vid förrättningen. Beslutas om att särskild förrättningsman inte ska förordnas, ska underrättelse endast ske till den som gjort framställning om sådant förordnande. Endast sakägare har rätt att överklaga (prop. s. 555 x).

3) Om BN/kommun eller Lst begärt förrättningen ska dock underrättelse ske (15 kap. 9 § jämför 4 kap. 33 a § FBL).

- 4) LSt får – ifall Lst har rätt att överklaga – kännedom om anläggningsbeslutet genom att en kopia av beslutet genast och senast inom en vecka ska sändas till Lst. (6 § AK jämförd med 25 § FBK).
- 5) Underrättelse härom sker enligt reglerna i 21 § FL. Sökande och övriga parter ska underrättas (se 43 §).
- 6) BN och Lst har samma rätt att föra talan mot sådant beslut som mot anläggningsbeslut (30–31 §§). Underrättelse ska ske om det inte är uppenbart onödigt (21 § FL). Se 43 §.
- 7) Skriftlig underrättelse ska ske om beslut som har meddelats i samband med att förrättningen har avslutats, se 4 kap. 33 a § FBL. Överklagande får ske mot alla beslut och åtgärder mot vilka överklagande inte tidigare fått föras.
- 8) Det torde ibland finnas skäl att även underrätta BN/kommun och Lst, t.ex. när anläggningen tillkommit på myndighets initiativ. (Se 33 §.)

17 § Påkallande av förrättning – samordning

17 § En anläggningsfråga tas upp efter ansökan. Om det vid fastighetsreglering har beslutats att en anläggningsfråga ska prövas enligt denna lag, får frågan dock tas upp utan ansökan.

En anläggningsfråga får prövas gemensamt med en annan anläggningsfråga eller med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. En sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag får lantmäterimyndigheten besluta om prövning enligt 14 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 222 m – 226 x, 549 y – 551 x och 593 x–m, Prop. 1985/86:1 s. 830 f, Prop. 1985/86:90 s. 160 n – 161 y, Prop. 1988/89:77 s. 61, 75–76, Prop. 2000/01:138 s. 43 och 61, Prop. 2019/20:125 s. 22 och 65

17.1 Ansökan

Normalt tas en anläggningsfråga upp till prövning vid en förrättning efter en ansökan hos LM i den ort där marken är belägen (17 § *första stycket*). I vissa fall kan LM med stöd av 9 kap. 1 § eller 9 kap. 7 § FBL vid en fastighetsreglering förordna att en anläggningsfråga ska prövas enligt AL. Om det behövs får LM även förordna om fastighetsbestämning.

Ansökan om en anläggningsförrättning ska vara skriftlig men även en muntlig ansökan som görs vid ett förrättningssammanträde ska godtas om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning (Se 19 § och Handbok FBL 4.8 Ansökan).

17.2 Samordning av förrättningar

En anläggningsfråga får prövas gemensamt med en annan anläggningsfråga eller gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning. Det är också möjligt att dela upp en gemensam förrättning i skilda förrättningar (17 § *andra stycket*).

Samordning av flera anläggningsfrågor

Frågan om olika anläggningsfrågor ska handläggas gemensamt vid samma förrättning får avgöras av LM med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall. Ofta kan det vara lämpligt med gemensam handläggning när olika anläggningsfrågor berör i huvudsak samma fastigheter, särskilt när en ansökan avser inrättande av flera anläggningar för vilka gemensam förvaltning enligt 55 § SFL bör aktualiseras.

Samordning med en fastighetsbildningsförrättning

Behovet av samordning torde i vissa fall bli tillräckligt tillgodosett bara genom att *samma förrättningsman* handlägger båda förrättningarna. I de normala fall när det inte råder delade meningar i de grundläggande frågorna kan förrättningarna vanligtvis handläggas parallellt med varandra.

Frågan om handläggningen bör ske i en och samma förrättning får avgöras av LM med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall. Om frågorna har samband med varandra kan det innebära att beslut och åtgärder vid den ena förrättningen kan påverka avgöranden i den andra. Exempelvis kan fastighetsindelningens utformning påverka gemensamhetsanläggningen eller

också kan anläggningens omfattning eller utformning påverka fastighetsbildningen.

I vissa fall, särskilt när det finns tveksamheter i frågor som är ömsesidigt beroende av varandra, kan det vara nödvändigt att behandla frågorna vid en och samma förrättning, inte minst med tanke på eventuella överklaganden. Men även andra skäl, t.ex. frågor av handläggningsteknisk art, kan ibland motivera en gemensam handläggning. Så kan vara fallet när i huvudsak samma fastigheter är berörda eller när en stycknings- eller klyvningslott ska delta i anläggningen (jämför 24.2 Anläggningsbeslutets innehåll).

Om det finns ett samband mellan en anläggningsfråga och en fastighetsbildningsåtgärd måste normalt en samordning ske av anläggnings- och fastighetsbildningsbesluten – främst med avseende på innehåll och tidpunkterna för beslutets meddelande och verkställighet, t.ex. tillträde. Om handläggningen då sker i en och samma förrättning underlättas överinstansernas möjligheter att göra en samlad bedömning av frågorna. I ett sådant fall får domstolen, om den finner att ett överklagande bör föranleda ändring av det ena beslutet, samtidigt besluta om ändring i det andra beslutet, om det behövs för att en uppenbar motstridighet eller oenhetlighet inte ska uppkomma i förrättningen (16 kap. 11 § FBL).

Normalt avgörs fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsfrågor i skilda beslut även om de provas i samma förrättning. Om det är lämpligt får emellertid LM i sådana fall välja att avgöra frågorna i ett gemensamt beslut, fastighetsbildningsbeslut (24 § tredje stycket). Ett sådant beslut kan även göras till s.k. preliminärfråga (15 kap. 3 § FBL). I beslutet måste klart anges vilken lag och vilken bestämmelse i respektive lag som tillämpas (jämför 24.4 Anläggningsbeslut i fastighetsbildningsbeslutet).

Vid fastighetsbildning, exempelvis för bostadsändamål, är det vanligt att inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar är nödvändiga. I sådana fall torde samordningen bäst tillgodoses genom en parallell handläggning av fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningarna. Med hänsyn t.ex. till behovet av en skyndsam fastighetsbildning i exploateringsprocessen är det ibland nödvändigt att fastighetsbildningsfrågan avgörs först. Inte sällan torde även en sådan handläggningsordning vara möjlig, trots att de bildade fastigheterna tills vidare kommer att sakna formell rätt exempelvis till väg. I ett sådant fall torde det dock enligt 3 kap. FBL krävas att inrättandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar vid en senare tidpunkt inte är beroende av att fastighetsägares medgivande utan att detta kan ske tvångsvis (jämför prop. 1969:128 s. B 106 och 114).

Gemensamt arbete

En anläggning kan även inrättas som ett gemensamt arbete enligt 9 kap. FBL. I ett sådant fall måste fördelningen av kostnaderna för anläggningens drift behandlas särskilt och 9 kap. FBL anvisar två möjligheter för detta. Enligt 9 kap. 7 § första stycket FBL kan LM avgöra en sådan fråga inom fastighetsregleringsförrättningens ram, om det lämpligen bör ske i ett sammanhang (prop. 1973:160 s. 481 x). Vid kostnadsfördelningen gäller då AL:s bestämmelser i 15 och 16 §§. Om driftskostnadsfrågan däremot är särskilt svårbedömd eller tidskrävande och lämpligen bör avgöras i särskild ordning, kan LM med stöd av 9 kap. 7 § andra stycket FBL förordna om

anläggningsförrättning för att avgöra frågan (jämför Handbok FBL 9.7 Driftskostnader m.m.).

En anläggning som har utförts som ett gemensamt arbete ska anses inrättad enligt AL (9 kap. 7 § tredje stycket FBL). LM kan vid fastighetsreglering även förordna att en anläggningsfråga i sin helhet ska prövas enligt AL, se 9 kap. 1 § tredje stycket FBL.

Ändring av delaktighet

Om en fastighetsbildningsförrättning innebär att delaktigheten i en befintlig anläggning bör ändras, kan en anläggningsförrättning i vissa fall underlåtas. Fastighetsbildning kan t.ex. i vissa fall ha automatisk verkan på delaktigheten i en anläggning (41 §). I andra fall kan det vara tillräckligt att meddela beslut om en provisorisk ändring av delaktigheten i en anläggning (42 §). En ny- eller ombildad fastighet kan ges andelstal med stöd av 42 a §. Dessutom kan en överenskommelse mellan delägarna ha samma verkan som ett beslut vid en ny anläggningsförrättning om den godkänns av LM (43 §).

17.3 Fastighetsbestämning

Om det behövs för att klargöra förutsättningarna för inrättandet av en gemensamhetsanläggning eller överföring av fastighetstillbehör får LM enligt 17 § *tredje stycket* förordna om fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 a § FBL. Ett sådant förordnande ska vara påkallat av omständigheterna i en pågående anläggningsförrättning. Som exempel kan nämnas att det vid en sådan förrättning har visat sig vara oklart om en anläggning utgör fastighetstillbehör och därmed kan bli föremål för ett sådant beslut som regleras i 12 a §.

18 § Initiativrätt

18 § Rätt att begära förrättning enligt denna lag har

1. ägaren av en fastighet som ska delta i anläggningen,
2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del ska användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter,
3. kommunen,
4. hyresgästorganisation.

En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Bestämmelser om rätt för väghållare och den som bygger eller innehar järnväg att begära förrättning enligt denna lag finns i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) samt i 2 kap. 20 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 105 x, 159 m–160 m, 223 x–226 x, 550 m–551 x och 593 x–m, Prop. 1974:150 s. 514, Prop. 1985/86:90 s. 160 n–161 y, Prop. 1989:726 s. 75–76, 106, Prop. 1995/96:2 s. 59, Prop. 2000/01:138, s. 43 och 60–61.

Övergångsbestämmelser: 2012:183

Initiativrätt till en anläggningsförrättning har fastighetsägare, kommunen och i vissa fall länsstyrelsen. Även väghållare, järnvägsbyggare, expropriand eller liknande tvångsförvärvare samt LM, en samfällighetsförening och en hyresgästorganisation har i vissa fall initiativrätt.

LM:s initiativrätt

Vid en fastighetsreglering har LM i vissa fall möjlighet att ta initiativ till en anläggningsförrättning. Sålunda kan LM med stöd av 9 kap. 1 § tredje stycket och 9 kap. 7 § andra stycket FBL förordna om en förrättning enligt AL för att lösa en anläggningsfråga som har samband med regleringsföretaget (jämför Handbok FBL 9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning och 9.7.2 Särskild förrättning).

Anm.

Motsvarande möjlighet att vid en anläggningsförrättning förordna om fastighetsreglering finns inte. Om inrättandet av en gemensamhetsanläggning medför behov av fastighetsreglering får en sådan förrättning initieras enligt reglerna i 5 kap. 3 § FBL.

18.1 Fastighetsägare, kommun, hyresgästorganisation

Fastighetsägare

Rätt att ansöka om förrättning har en fastighetsägare som vill att fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggningen (18 § *första stycket 1*).

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt eller sådan annan lös egendom som enligt 2 § ska behandlas som en fastighet. Även den som enligt 3 § ska anses som fastighetsägare har rätt att söka förrättning, t.ex. förvaltaren av ett naturreservat. Motsvarande gäller ägaren till en sådan lott eller ett sådant område som kan komma att utgöra fastighet för sig genom

legalisering (4 § ASP). Även ägare av klyvnings- eller styckningslott torde ha rätt att ansöka om förrättning, jfr Handbok FBL avsnitt 11.1.2.

Om förrättningen har sökts endast av ägare till fastigheter som inte kan anslutas är visserligen ansökan korrekt och ska tas upp till behandling och inte avvisas (prop. 1973:160 s. 593 m). Förhållandet utgör emellertid hinder mot att inrätta anläggningen enligt 21 § andra stycket om ingen av ägarna till de fastigheter som ska delta framställer ett yrkande om detta (prop. 1973:160 s. 551 ö).

Fastighetsägare som har avstått utrymme har rätt att ansöka om omprövning av de delar av förrättningen som berör fastigheten (prop. 1973:160 s. 255 m). En sådan fastighetsägare är således inte behörig att ansöka om ändring av till exempel andelstalen och är inte heller behörig att ansöka om förrättning för att inrätta en gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av rättighet i andra fall än sådana som avses i 18 § första stycket 2. Se vidare 35.1.

Rättsfall: Ej behörig sökande

Svea HovR, 1982-05-11, UÖ 12, Ö 416/81. (LM ref 82:29)
Omprövningsbeslut enligt 35 § AL undanröjdes. Ansökan borde ha avvisats eftersom ingen behörig sökande fanns. En vägsamfällighet med gemensamhetsanläggning hade bildats år 1968 enligt EVL. Vid vägens anslutning till allmän väg passerade den intill en fastighet (F) som inte hade del i samfälligheten. Ägaren till F ansökte om AL-förrättning i syfte att få den samfälliga vägens sträckning flyttad bort från närheten av F. Eftersom ansökan inte innefattade yrkande om att F skulle delta i gemensamhetsanläggningen hade ansökan bort avvisas. Ytranden som andra sakägare gjort under förrättningen var inte heller – i motsats till vad FBM uppfattat – att anse som biträdande av ansökan.

Vissa fastighetsägare inom detaljplan

Det finns ett viktigt undantag från kravet på att sökandens fastighet måste delta i gemensamhetsanläggningen. Ägaren av en fastighet, som i en detaljplan helt eller delvis är utlagd antingen till en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller till en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter, har nämligen rätt att ansöka om förrättning (18 § *första stycket* 2). Enligt 14 kap. 15 och 18 §§ PBL är huvudmannen för den allmänna platsen respektive för den gemensamma trafikanläggningen skyldig att – om fastighetsägaren begär det – förvärva sådan mark. Eftersom det inte alltid finns en huvudman i dessa situationer kan fastighetsägaren se till att en huvudman utses genom att en förrättning enligt AL kommer till stånd.

Kommun

Kommunen har enligt 18 § *första stycket* 3 rätt att ansöka om en anläggningsförrättning. Någon inskränkning till enbart förrättningar inom områden som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser finns inte.

Observera att kommunen har en generell rätt att begära förrättning enligt AL. Kommunen behöver alltså inte äga någon fastighet som ska delta i anläggningen. Det betyder också att kommunens ansökan inte behöver biträdas av någon sakägare för att kunna läggas till grund för en anläggningsförrättning.

Hyresgästorganisation

Hyresgästerna i berörda fastigheter har genom sin organisation initiativrätt till anläggningsförrättning (18 § *första stycket* 4). Enskilda hyresgäster kan således inte själva ansöka om anläggningsförrättning. Se vidare om hyresgästinflytande i 7.1 Stöd av en viss opinion. Jämför även 20 Sakägare.

18.2 Samfällighetsförening

En samfällighetsförening får efter beslut av en föreningsstämma ansöka om anläggningsförrättning som berör en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar (18 § *andra stycket*). Protokoll över stämmans beslut i frågan bör bifogas ansökan. LM bör också undersöka om stämmobeslutet skulle kunna bli undanröjt på grund av att någon delägare fört talan mot det.

Att en samfällighetsförening får ansöka om en anläggningsförrättning medför inte att föreningen har någon generell rätt att företräda delägarna vid förrättningen. I vissa speciella situationer företräder dock samfällighetsföreningen delägarna i gemensamhetsanläggningen vid förrättningen, se 35 Omprövning av anläggningsförrättning under Samfällighetsförenings ställning och 35a Omprövning för överföring av fastighetstillbehör. Jämför också Handbok FBL 4.11.4 Samfällighetsförening som sakägare.

Rättsfall: Samfällighetsförening är inte behörig att företräda delägarna vid ändring av gemensamhetsanläggning.

HovR V Sv, 1992-11-16, SÖ 34 (LM ref 92:45) Samfällighetsförening är inte behörig att företräda delägarna vid ändring av en gemensamhetsanläggning. Vid anläggningsförrättning meddelade FBM anläggningsbeslut och beslut om andelstal som innebar ändring av en gemensamhetsanläggning förvaltd av en samfällighetsförening. Ändringen påverkade bl.a. andelstalen. HovR anförde att i fråga om förrättning enligt AL skall enligt 19 § AL, 4 kap. 1-24 och 27-40 § FBL tillämpas. Enligt 4 kap. 18 § FBL skall till första sammanträdet samtliga kända sakägare kallas. Till det första förrättningssammanträdet hade såsom sakägare kallats endast ägarna till vissa fastigheter. Övriga fastighetsägare vars fastigheter deltog i gemensamhetsanläggningen hade inte kallats till förrättningen och inte heller infunnit sig vid denna. Samfällighetsföreningen var inte behörig att företräda dessa vid förrättningen. Sådant fel hade därför förekommit vid förrättningen att denna skall undanröjas och förrättningen återförvisas till FBM för förnyad handläggning.

En samfällighetsförening får även ansöka om fastighetsbestämning rörande en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar (14 kap. 1 b § FBL). En förening får också efter beslut av stämman ansöka om fastighetsreglering som berör *samfälld mark* under föreningens förvaltning (5 kap. 3 § FBL).

18.3 Länsstyrelsen

Lst har enligt 18 § *tredje stycket* rätt att ansöka om en anläggningsförrättning för inrättande av en anläggning som Lst finner vara av större betydelse från allmän synpunkt t.ex. en väg som har dragits in som allmän väg. Det ankommer på länsstyrelsen att själv pröva att villkoret för dess initiativrätt är uppfyllt och detta ska således inte prövas av LM. Däremot ska LM naturligtvis pröva de materiella villkoren för anläggningens inrättande.

18.4 Expropriand och liknande tvångsförvärvare

Initiativrätt tillkommer enligt 18 § *fjärde stycket* även expropriand eller liknande tvångsförvärvare, exempelvis den som enligt VägL, LBJ, PBL och MB har rätt eller skyldighet att lösa in mark eller särskild rätt till mark.

En förutsättning för att en tvångsförvärvare ska kunna utöva sin initiativrätt är att syftet med förrättningen är att undanröja, minska eller förebygga olägenheter av tvångsförvärvet. Om det inte finns något sådant behov måste initiativ till förrättningen komma från annat håll, t.ex. från en enskild sakägare.

Ifråga om tidpunkten för initiativrättens uppkomst gäller principen att tvångsförvärvaren är behörig att utnyttja sin initiativrätt så snart frågan har väckts om att få ta egendom i anspråk, jämför Handbok FBL 5.3.2 Tvångsförvärvarens initiativrätt.

En tvångsförvärvares rätt att ansöka om en anläggningsförrättning medför att denne kan få utrett om en gemensamhetsanläggning kan komma till stånd. Resultatet i anläggningsförrättningen får beaktas i målet om tvångsförvärv på så sätt att den skada som en sakägare lider genom tvångsingripandet beräknas med hänsyn till verkningarna av anläggningen i skadeförebyggande hänseende respektive de kostnader den medför för sakägaren. Expropriationsmålet bör därför vila i avvaktan på anläggningsförrättningen. Detta dröjsmål får beaktas av tvångsförvärvaren vid övervägandet om en anläggningsförrättning ska begäras eller inte (prop. 1973:160 s. 226 ö).

18.5 Väghållare, järnvägsbyggare

I egenskap av tvångsförvärvare enligt 18 § *fjärde stycket* har en väghållare för allmän väg – staten eller i vissa fall en kommun – eller den som bygger eller innehar en järnväg möjlighet att ta initiativ till en anläggningsförrättning. Även om något tvångsförvärv inte är aktuellt har väghållaren respektive järnvägsbyggaren enligt 18 § *femte stycket* vissa möjligheter att initiera en anläggningsförrättning.

Om byggandet av en allmän väg innebär att en enskild väg behöver byggas eller att ändrade förhållanden uppstår som väsentligt inverkar på väghållningen för en sådan väg, ska väghållaren, om det behövs, begära förrättning enligt AL (20 a § VägL). Väghållaren ska även, om det behövs, begära förrättning enligt AL för att ordna väghållningen när en väg dras in som allmän (25 § tredje stycket VägL).

Ytterligare en situation finns reglerad i VägL. För att minska olägenheter, som – genom att sådant tillstånd som avses i 39 § VägL vägras (anslutningstillstånd) eller genom en föreskrift eller ett förordnande som har meddelats med stöd av 39–41 §§ samma lag (ordnings- och trafiksäkerhetsföreskrifter) – uppkommer för en fastighet som har haft utfart till en allmän väg, får väghållaren själv bygga nödvändig utfartsväg för fastigheten. Väghållaren får därvid, i den mån det behövs för företagets genomförande, ansöka om anläggningsförrättning för ianspråktagande av annan fastighet tillhörig mark (60 § VägL). Vid en sådan förrättning är väghållaren sakägare (se 20 §).

Med stöd av 60 § VägL kan väghållningsmyndigheten t.ex. begära en sådan anläggningsförrättning som behövs för att kunna genomföra ett stängningsbeslut enligt 40 § VägL. En sådan förrättning bör kunna sökas direkt efter det att beslutet har meddelats, utan att avvakta att det vinner laga kraft, jämför 77 § andra stycket VägL.

Rättsfall: Väganordning vid enskild väg

NJA 1983 s. 745 (LM ref 83:54) Väganordning till enskild väg. Vid motorvägsbygge anlades en vägport för en enskild väg. Vid dennas lägsta punkt anordnade Vägverket en pumpanläggning. Vägverket ansökte om anläggningsförrättning för att inrätta den enskilda vägen som gemensamhetsanläggning och hänföra pumpanläggningen dit. Vägverket var behörig att ansöka om förrättningen (60 § VägL). Pumpanläggningen utgjorde en väganordning till den enskilda vägen, däremot inte till motorvägen.

Av 2 kap. 20 § LBJ framgår att om byggande av en järnväg eller stängning av en plankorsning medför att en enskild väg behöver byggas eller att ändrade förhållanden uppstår som väsentligt inverkar på väghållningen för en sådan väg, så ska den som bygger eller innehar järnvägen, om det behövs, begära förrättning enligt AL för att ordna väghållningen för den enskilda vägen.

19 § Anläggningsförrättning

19 § I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Har hyresgästorganisation påkallat förrättningen eller kan den eljest beröra hyresgästers rätt, skall lantmäterimyndigheten underrätta organisationen om tid och plats för sammanträde eller, i fall som avses i 4 kap. 15 § fastighetsbildningslagen, om förrättningen innan denna avslutas.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 226–229, 551 och 593. Prop. 1974:150 s. 515, Prop. 1988/89:77 s. 49–51, 61, 63–65, 67–68, 84, 106, Prop. 1991/92:127 s. 59–60 och 96.

19.1 Förfarandet vid en anläggningsförrättning

Enligt 19 § *första stycket* är de flesta reglerna i 4 kap FBL tillämpliga vid en anläggningsförrättning, nämligen 4 kap. 1–24 och 27–40 §§. Även bestämmelserna i 6 kap. 6–7 §§ FBL om samfälligheter ska tillämpas vid en anläggningsförrättning. Enligt 3 § AK ska vidare 6–18 §§ FBK tillämpas.

Detta innebär att de handläggningsrutiner m.m. som tillämpas vid en fastighetsbildningsförrättning i stor utsträckning ska tillämpas även vid förrättningshandläggningen enligt AL. Gemensam handläggning av fastighetsbildnings- och anläggningsförrättning kan sålunda ske efter enhetliga normer.

Beträffande rättelse av fel, omprövning (bedömningsfel) m.m. enligt FL, se 30 Överklagande – omprövning.

Såvida inte annat sägs i det följande hänvisas beträffande förrättningshandläggningen till Handbok FBL 4 Fastighetsbildningsförrättning.

Lantmäterimyndigheten (4 kap. 1–7 §§ FBL)

Vid en anläggningsförrättning består LM av en förrättningslantmätare och i vissa fall dessutom av två gode män. I stället för en förrättningslantmätare kan LM bestå av en särskilt förordnad förrättningsman. Det som sägs om LM gäller tillämpliga delar även en sådan förrättningsman (se 4 Förrättningsmyndighet och Handbok FBL 4.1 Lantmäterimyndigheten).

Hänvisningen till 4 kap. 2 § FBL innebär att de som är valda till gode män vid en fastighetsbildningsförrättning också ska kunna tjänstgöra vid en förrättning enligt AL (prop. 1973:160 s. 229 m).

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen (4 kap. 8–17 §§ FBL)

Inledande av förrättning

En förrättning är inledd så snart en ansökan har kommit in till LM och pågår tills den avslutas eller ställs in eller ansökan avvisas.

I de fall LM i samband med en fastighetsregleringsåtgärd har förordnat om anläggningsförrättning enligt 9 kap. 1 § tredje stycket eller 9 kap. 7 § andra stycket FBL, ska förrättningen anses inledd i och med att förordnandet har vunnit laga kraft. Ett sådant förordnande utgör alltid en s.k. preliminärfråga

och ska innehålla en särskild anvisning om hur beslutet kan överklagas (15 kap. 2 § FBL).

Inställande

Om sökandens fastighet inte ska delta i gemensamhetsanläggningen utgör detta enligt 21 § andra stycket ett materiellt hinder, som ska föranleda förrättningens inställande. Om ett sådant hinder uppenbaras bör, innan beslut om inställelse meddelas, annan sakägare som kan ansöka om åtgärden och som har visat sig positivt inställd till anläggningen beredas tillfälle att träda i sökandens ställe (prop. 1973:160 s. 224 ö och 551 ö). Se 21.2 Hinder mot anläggningens inrättande.

Kommittéer m.m.

En anläggningsförrättning berör inte sällan ett stort antal sakägare, varför möjligheterna till rationalisering i förrättningshandläggningen bör tillvaratas. Rådpläging och diskussioner med sakägarna kan därför många gånger ske via en utsedd kommitté, arbetsgrupp eller liknande.

Underrättelse till hyresgästorganisation

Om en förrättning, som kan beröra hyresgästers rätt, handläggs utan sammanträde, ska hyresgästorganisationen underrättas om förrättningen innan den avslutas. Organisationen ska därvid få ta del av ansökningshandlingen och lämnas tillfälle att yttra sig över denna inom utsatt tid. Hyresgästorganisationen ska vidare i vissa fall underrättas om ett sammanträde (se 19.2 Underrättelse till hyresgäster). Underrättelse till hyresgästorganisationen behöver inte delges.

Beslut

Beslut som har rättslig betydelse för framtiden ska tas upp i ett protokoll (3 § AK jämfört med 8 § FBK). Hit hör anläggningsbeslutet och beslutet om andelstal, ersättningsbeslutet och beslutet om tillträde. Vid gemensam handläggning av fastighetsbildnings- och anläggningsfrågor måste särskilt anges vilken lag och vilket lagrum som tillämpas på varje sakfråga (prop. 1973:160 s. 550 m).

Kallelse och delgivning (4 kap. 18–24 §§ FBL)

Kallelse

Om ett sammanträde för bildande av en samfällighetsförening ska hållas i anslutning till förrättningssammanträdet, ska detta särskilt anges i kallelsen för att delgivning till sammanträdet för föreningsbildning ska anses ha skett. Samma bestämmelser om delgivning som gäller för kallelsen till ett förrättningssammanträde gäller för kallelsen till sammanträdet för föreningsbildning, om detta hålls i samband med förrättningssammanträdet (21 § SFL).

Det är lämpligt att redan till första förrättningssammanträdet även kalla till ett sammanträde för föreningsbildning trots att detta avses komma till stånd först vid ett senare tillfälle. Genom detta förfarande gäller bestämmelserna i 4 kap. 19 § och 4 kap. 20 § FBL även sammanträdet för föreningsbildning.

Delgivning

Bestämmelsen i 4 kap. 20 § första stycket FBL innebär att DL:s bestämmelser ska tillämpas när delgivning sker.

Detta innebär att delgivning ska ske av ansökan i vissa fall (4 kap. 15 § FBL), av kallelsen till sammanträde i vissa fall (4 kap. 18 § och 4 kap. 19 § första stycket FBL) samt av en underrättelse om uppkommen fråga om inlösen (22 § och 8 kap. 10 § FBL). Vidare ska föreläggande att komplettera ansökan enligt 4 kap. 9 § FBL delges. Separat begäran att sakägare ska uppge kända innehavare av rättigheter (4 kap. 11 § FBL) behöver normalt inte delges.

FBL uppställer ett principiellt krav på att personliga kallelser till första förrättningsammansammanträdet ska delges sakägarna. Från denna regel finns undantag bl.a. för kallelse av delägare i en samfällighet eller medlemmar i en sammanslutning, om styrelse eller sammankallande finns. Delgivning av kallelse ska då ske med styrelseledamot eller sammankallande, t.ex. en byålderman. Se 14 § DL. Möjligheten att delge en styrelseledamot eller en sammankallande kan bli aktuell att tillämpa vid t.ex. omprövning av en befintlig gemensamhetsanläggning.

Se i övrigt Handbok FBL 4.20 Delgivning och Handbok LM 2 Delgivning.

Förrättningens fortsättande och slutförande och Särskilda bestämmelser (4 kap. 27–40 §§ FBL)

LM är skyldig att utreda förutsättningarna för anläggningens inrättande och att samråda med de myndigheter som berörs (se 21 §). Om det inte finns något hinder mot gemensamhetsanläggningen ska LM meddela ett anläggningsbeslut (se 24 §).

Utstakning och utmärkning

Beträffande utstakning och utmärkning av en gräns som skapas vid en anläggningsförrättning gäller bestämmelserna i 4 kap. 27 § FBL. Lagrummet gäller inte bara fastighetsgränser utan också gränserna för utövningsområdet för ett servitut (prop. 1969:128 s. B 279).

Om en gemensamhetsanläggnings utbredning har utstakats och markerats så gäller markeringarna, på samma sätt som för fastighetsgränser, som exklusiv bevisning på gemensamhetsanläggningens utbredning, se 1 kap 3 § JB. Förhållandena på marken äger alltså vitsord framför andra uppgifter rörande vilket område som är upplåtet för gemensamhetsanläggningen. (prop. 1969:128 s. B 799 och prop. 2008/09:177 s. 39).

Av 25 § framgår att såväl utstakning som utmärkning kan verkställas efter det att anläggningsbeslutet har meddelats. Enligt 4 kap. 27 § andra stycket FBL kan utmärkningen även skjutas upp till efter förrättningens avslutande.

Karta och beskrivning

Om en ny fastighetsgräns tillskapas vid inlösen gäller samma noggrannhetskrav för karta och beskrivning som vid en fastighetsbildningsförrättning. I övrigt får karta och beskrivning upprättas i den omfattning som situationen kräver.

Inställande av en förrättning

Beträffande samordningen mellan inställandet av en fastighetsbildningsförrättning och en därtill knuten anläggningsförrättning gäller särskilda bestämmelser i 28 §.

Förrättningskostnaderna

Grunderna för fördelningen av förrättningskostnaderna finns i 29 §.

Åtgärder som berör samfällad mark (6 kap. 6–7 §§ FBL)

19 § första stycket hänvisar förutom till 4 kap. FBL även till 6 kap. 6–7 §§ FBL, som föreskriver ett förenklat förfarande när samfällad mark tas i anspråk.

Av hänvisningen till 6 kap. 6 § FBL följer att vid en upplåtelse av utrymme i samfällad mark eller vid inlösen av sådan mark ska ersättning bestämmas endast om någon sakägare yrkar det. I annat fall ska – under vissa förutsättningar – ersättning till en fastighet med andel i en samfällighet bestämmas endast om andelens värde kan antas överstiga tre procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Hänvisningen till 6 kap. 7 § FBL innebär att de i detta lagrum stadgade begränsningarna i skyldigheten att underrätta sakägarna om förrättningsansökningen blir tillämpliga vid upplåtelse av utrymme i samfällad mark eller inlösen av sådan mark i sådana fall då den samfällda marken inte används för något gemensamt ändamål och någon ersättning inte behöver beslutas utan yrkande.

Rättsfall: Omprövning av andelstal i gemensamhetsanläggning

HovR Sk o Bl, 1996-03-20, Ö 1001/95 (LM ref 96:2) När andelstal höjs för deltagande fastighet skall enligt 37 § AL ersättningsfrågan prövas. Enligt 38 § AL gäller motsvarande när andelstal sänks. Ersättningsfrågor skall vara avgjorda senast när förrättningen avslutas (19 § AL, 4:29 FBL). Den överklagade förrättningen har ägt rum utan att en ekonomisk uppgörelse i form av ersättningsbeslut kommit till stånd. Det har således förekommit ett fel i förrättningen. Målet återförvisades till LM.

Rättsfall: Betalningsskyldighet efter ägarbyte under förrättning enligt AL.

Svea HovR, 1999-08-23, Ö 1697-99 (LM ref 99:3) Ägarna till styckningslotter överklagade ersättningsbeslutet (37 § AL) och yrkade att de tidigare ägarna till styckningslotterna skulle stå för kostnaderna. Sakägarna vid anläggningsförrättningen är dels ägarna till de fastigheter som skall anslutas till gemensamhetsanläggningen, dels föreningen. Om en fastighet byter ägare under förrättningen är det den eller de som vid respektive tidpunkt äger fastigheten som svarar för densamma. Enligt 19 § AL jämfört med 4 kap. 40 § FBL äger ny ägare vidare inte rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt. Av detta följer att tidigare ägare inte längre är sakägare och kan därmed inte längre kan åläggas betalningsskyldighet. Trots att klagandena ej biträtt den överenskommelse som vid äganderättsövergången ansågs föreligga mellan dåvarande sakägare, är klagandena bundna av överenskommelsen. Överklagandena lämnades utan bifall.

19.2 Underrättelse till hyresgäster

När en hyresgästorganisation har ansökt om förrättningen eller om förrättningen kan beröra hyresgästers rätt ska organisationen enligt 19 § *andra stycket* underrättas om tid och plats för sammanträde eller, om sammanträde inte ska hållas, om förrättningen innan den avslutas.

20 § Sakägare

20 § Innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller eljest tages i anspråk för gemensamhetsanläggning, är sakägare vid förrättningen, om hans rätt beröres.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 184 m – 187 x, 229 m – 230 m och 232 n, Prop. 1985/86:90. Prop. 1988/89:77 s 42–43, 45–46, 67–68, 82–84.

Enligt 4 kap. 11 § FBL ska LM utreda vilka som i egenskap av fastighetsägare eller på annan grund är sakägare. Genom en särskild bestämmelse i 20 § är även innehavaren av en särskild rätt till en fastighet, som tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen, sakägare om rättigheten berörs.

Fastighetsägare och därmed jämställda

Först och främst är ägarna till fastigheter som ska delta i anläggningen, upplåta utrymme för anläggningen, helt eller delvis lösas in eller som på annat sätt berörs, sakägare vid förrättningen. Den som har lagfart på fastigheten ska anses som ägare om det inte visas att fastigheten tillhör en annan (4 kap. 11 § första stycket sista meningen FBL). Om det är oviss vilken av flera som äger en fastighet ska samtliga behandlas som sakägare (4 kap. 11 § tredje stycket första meningen FBL). Sakägarställningen består till dess att äganderätsfrågan har avgjorts. LM kan välja mellan att själv ta ställning eller att låta parterna tvista inför domstol medan förrättningen vilar (4 kap. 39 § FBL). Om en fastighet har bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare (4 kap. 11 § tredje stycket andra meningen FBL). För att någon annan än den som har lagfart ska godtas som ägare krävs att en åtkomsthandling visas upp.

Vid tillämpningen av AL är enligt 2 § bl.a. tomträtt som har inskrivits, gruva och byggnad eller annan anläggning på ofri grund jämställda med fastigheter. Innehavarna av sådan egendom har samma ställning som en fastighetsägare. Motsvarande gäller även för ägaren till en sådan lott eller ett sådant område som kan komma att utgöra en fastighet för sig genom legalisering (4 § ASP). Jämställd med en fastighetsägare är vidare innehavaren av en fastighet p.g.a. testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon annan och förvaltaren av ett naturreservat (se 3 §).

En tomträttshavare och ägaren till den fastighet i vilken tomträtten har skrivits in kan i vissa fall samtidigt vara sakägare vid en anläggningsförrättning. Så är fallet när upplåtelse av utrymme eller inlösen enligt 12 § ska ske i fastigheten som sådan. Tomträttshavaren har då ställning som innehavare av en särskild rätt till fastigheten. I övriga fall när fråga är om deltagande i en gemensamhetsanläggning eller om upplåtelse i tomträtten är endast tomträttshavaren sakägare (jämför 12.1 Upplåtelse av utrymme).

Rättsfall: Granne ej sakägare

NJA 2002 s. 161 (LM ref 02:1) Anläggningsförrättning avseende småbåtsbrygga – fråga om ägare till grannfastighet var att anse som sakägare.

HD: Det aktuella anläggningsbeslutet avser en småbåtsbrygga som till förmån för fyra fastigheter skall inrättas på fastigheten X, som ägs av en

intresseförening. Klagandenas fastigheter ligger på varsin sida av och i omedelbar anslutning till den del av X där bryggan skall inrättas. Frågan är om det finns anledning att ge klagandena ställning som sakägare i deras egenskap av grannfastighet. När det gäller prövningen av enskilda intressen är AL naturligen inriktad på de fastigheter som skall delta i anläggningen eller avstå mark eller annat utrymme till den. När det gäller allmänna intressen har LM en officialprövningsskyldighet. Utrymmet för att ta hänsyn till utomstående enskilda intressen är begränsat.

Att bryggan skall inrättas som en gemensamhetsanläggning betar inte klagandena den rätt de i övrigt kan ha att rättsligt agera mot en anläggning på en grannfastighet. I den mån bestämmelserna om ersättning för miljöskada i 32 kap. MB är tillämpliga kan de föra talan i miljödomstol inte bara om ersättning utan även om förbud eller föreskrifter för verksamheten (se 32:12 MB). Ägare av en grannfastighet kan också få framföra sina synpunkter i samband med prövning av fråga om bygglov. Klagandena har även åberopat den rätt till domstolsprövning som följer av artikel 6 i Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Den begränsning av rätten att överklaga till domstol som gäller enligt hittillsvarande praxis kan emellertid inte antas strida mot nämnda artikel. Mot bakgrund av det anförda bör ägare av grannfastighet inte tillerkännas ställning som sakägare.

Samfällighetsförening

Enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket FBL är det – vid en fastighetsbildningsförrättning som berör samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening – föreningen i stället för delägarna som är sakägare. Motsvarande gäller när en anläggningsförrättning berör samfällad mark. En gemensamhetsanläggning kan däremot inte företrädas av sin förening annat än vid en ansökan om anläggningsförrättning (jämför 18.2 Samfällighetsförening) eller vid en omprövningsförrättning om förrättningen gäller en fråga av enklare beskaffenhet eller överföring av fastighetstillbehör (jämför 35 och 35 a §§).

Rättsfall: Talerätt mot beslut

HovR V Sv, 1992-07-13, prot. Ö 1116/92 (LM ref 92:18) Anläggningsåtgärd i samband med fastighetsreglering. – Talerätt delägare/samfällighetsförening. FBM:s beslut avser två olika åtgärder. Den ena innebär marköverföring från marksamfälligheten T s:38 till T 92:1. Den andra innebär en begränsning av gemensamhetsanläggningen så att servitutsrätt för denna inte längre belastar det till T 92:1 överförda området. Den första åtgärden är en fastighetsreglering. Den andra åtgärden är beslutad enligt AL. Rätt att föra talan mot fastighetsregleringen är enligt 4 kap 11 § 4 st. FBL begränsad till samfällighetsföreningen. Rätt att föra talan mot beslutet enligt AL tillkommer däremot var och en av medlemmarna i samfällighetsföreningen. Klagandena har vid FD yrkat ersättning för samfällighetens nedlagda kostnader avseende asfalt och växtlighet. I vart fall detta yrkande måste anses avse anläggningsbeslutet. Målet återförvisade till FD.

Om en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättningsåtgärd, som inte påverkar de interna förhållandena inom gemensamhetsanläggningen, så får föreningen företräda delägarna vid förrättningen även om detta inte är klart uttalat i lagen. I sådana fall är det nämligen fråga om en ren förvaltningsåtgärd enligt SFL. Detta slår HD fast i ett ärende som gällde upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § AL inom ett område som var upplåtet för en gemensamhetsanläggning.

Rättsfall: Förening är sakägare

NJA 2008 s. 765 (LM ref 08:1) Samfällighetsförenings rätt att företräda delägarna vid förrättning. När det gäller förrättning enligt 49 § AL om upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda

befintlig väg framgår inte uttryckligen av lagen eller förarbetena att en samfällighetsförening kan företräda delägarna såsom sakägare. Föreningens medverkan som rättighetshavare vid den överklagade förrättningen får emellertid anses vara att hänföra till förvaltningen av anläggningen. Åtgärden faller alltså inom föreningens verksamhetsändamål. Vid detta förhållande har samfällighetsföreningen kunnat företräda delägarna vid förrättningen.

Bostadsrätt

En enskild bostadsrättsinnehavare är inte sakägare utan representeras av bostadsrättsföreningen såsom fastighetsägare genom dess styrelse i de fall allmänna utrymmen tas i anspråk. I medlemskapet i en bostadsrättsförening följer dock även en ensamrätt att nyttja ett specifikt bostadsutrymme. Om ett sådant utrymme avses tas i anspråk är bostadsrättsinnehavaren direkt berörd och därmed sakägare. Motsvarande gäller andra utrymmen som nyttjas med ensamrätt som t.ex. specifikt källar-, eller vindsutrymme.

En bostadsrättsförening som har gjort en intresseanmälan enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt torde inte av enbart den anledningen vara sakägare i en AL-förrättning.

Innehavare av särskild rätt

När ett utrymme tas i anspråk enligt 12 § får rättigheter som grundar sig på frivilliga upplåtelser vika. Innehavaren av en särskild rätt av avtalsnatur till en fastighet, som upplåts eller löses in för en gemensamhetsanläggning, är sakägare, om rättigheten berörs.

Med särskild rätt avses nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt annan liknande rätt (1 kap. 2 § ExL). Innehavaren av en särskild rätt av avtalskaraktär är således normalt sakägare i både upplåtelse- och inlösenfallet. Vid inlösen kan i vissa fall även rättigheter av officialkaraktär påverkas. Om LM ska förordna att en sådan rättighet ska upphöra eller trängas undan, är innehavaren alltid sakägare vid förrättningen (se 12.3 Verkan på särskilda rättigheter).

Om det är ovisst vilken av flera som innehar en rättighet ska samtliga behandlas som sakägare (4 kap. 11 § tredje stycket första meningen FBL). Detta gäller till dess att frågan har avgjorts. LM kan alternativt utreda frågan vidare om det är nödvändigt eller, efter vilandeförklaring, låta frågan avgöras av parterna vid domstol.

Rättsfall: Rättighetsägare ej berörd

Svea HovR 1992-05-13, Ö 1516/92 (LM ref 92:12) Avvisande av överklagande. AL-beslut om anläggande av ångbåtsbrygga berör bl.a. 5:25 och 5:81. Fastigheterna ägdes tidigare av A, som emellertid genom gåva överlät 5:25 till sonen B och 5:81 till sonen C (lagfart för sönerna). A klagade på AL-beslutet. Han hävdade behörighet att klaga på den grunden att han har besittningsrätt till fastigheterna så länge han lever. Av A:s uppgifter framgår visserligen att han har nyttjanderätt till fastigheterna ifråga. Dessa berörs dock inte av beslutet på sådant sätt som anges i 20 § AL, varför A inte äger föra talan mot beslutet. A:s talan avvisades.

Rättsfall: Servitut rubbas ej

NJA 2006 s. 747 (LM ref 06:7) Fråga om avgränsning av sakägare vid upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning. LM meddelade beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning för väg för fyra fastigheter. En mindre del av det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet var

sedan tidigare belastat med ett utfartsservitut för fastigheten 1:31. Ägaren av 1:31 betraktades dock inte som sakägare vid förrättningen.

HD: Enligt 20 § AL är innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggning sakägare vid förrättningen om hans rätt berörs. Med särskild rätt avses bl.a. servitutsrätt. När utrymme upplåts för gemensamhetsanläggning har denna anläggningsrättighet företräde framför all annan rätt som har tillkommit genom frivillig upplåtelse medan frågan om företrädet i förhållande till annan särskild rätt har, med undantag för vägrätt, lämnats oreglerad. Enligt 12 § tredje stycket AL skulle LM emellertid ha kunnat förordna att den beslutade anläggningsrättigheten skulle ha företräde framför servitutsrättigheten. Något sådant förordnande har inte meddelats. Servitutsrättigheten rubbas således inte genom anläggningsbeslutet. Vägen kan därför inte, som fastighetsägaren påstår, stängas av på ett sätt som hindrar att servitutet utnyttjas. Inte heller framgår av utredningen i målet att fastighetsägarens möjligheter att använda vägen på grund av ökad trafik på det för gemensamhetsanläggningen och servitutet gemensamma området försvåras. Servitutsrätten berörs sålunda inte av den beslutade gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren kan därför inte anses som sakägare på grund av servitutet. Överklagandet skall sålunda avslås.

Hyresrätt

Hyresgäster ska vid en anläggningsförrättning och vid domstol i mål om en anläggningsfråga i vissa avseenden jämföras med fastighetsägare. Hyresgästerna ska därvid alltid företräddas av en hyresgästorganisation. Med hyresgästorganisation menas i detta sammanhang den eller de organisationer av hyresgäster som har ett avtal om förhandlingsordning för berörda fastigheter. Om någon förhandlingsordning inte finns är det en riksorganisation av hyresgäster (t.ex. Hyresgästföreningen) eller en förening, som är ansluten till en sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna, som företräder hyresgästerna.

Hyresgästorganisationen ska underrättas om förrättningen, om sammanträden och om beslut som berör hyresgästers rätt (19 §). Organisationen har initiativrätt till en anläggningsförrättning (18 §) samt rätt att överklaga (30 §). Se även 7.1 Stöd av en viss opinion.

Upplysning om hyresgästorganisationer i det aktuella området kan fås genom fastighetsägaren (hyresvärden), fastighetsägarorganisationer, hyresgästerna personligen, via kända hyresgästorganisationer, kommunen eller hyresnämnden.

Panträttshavare

Innehavare av panträtt för en fordran i en fastighet är inte sakägare. Sådana rättsägares intressen ska tillvaratas genom LM:s officialprövning (jämför 16 och 32 §§).

Väghållare

Om en väghållare har ansökt om en anläggningsförrättning enligt 60 § VägL, har denne rätt att vid sidan av fastighetens ägare föra talan för den fastighet, vars behov av utfartsväg ska tillgodoses. Det innebär att både väghållaren och fastighetsägaren är sakägare. Om den ene inte använder sig av sin rätt att företräda fastigheten, kan den andre ensam svara för fastigheten. Om däremot både fastighetsägaren och väghållaren för fastighetens talan, måste båda medverka för att exempelvis en överenskommelse ska komma till stånd för fastigheten (jämför Bexelius & Körlof: Väglagarna 2 uppl. s. 206 n samt prop. 1971:123 s. 86 och 137). I

frågor om utfartsvägens anslutning till allmän väg ska givetvis väghållarens uppfattning tillmätas en avgörande betydelse.

Myndigheters ställning

Vissa myndigheter har befogenheter som innebär att de i viss mån jämställs med sakägare. Detta gäller främst byggnadsnämnden och kommunen. Dessa ska i vissa fall underrättas om förrättning, sammanträden och beslut (4 kap. 15 §, 4 kap. 24 § och 4 kap. 33 a § FBL). Kommunen har initiativrätt till en anläggningsförrättning (18 §) och BN har rätt att överklaga (15 kap. 7 § m.fl. FBL). Byggnadsnämnden och kommunen är emellertid inte sakägare i dessa situationer (se Handbok FBL 4.11.1 LM:s utredningsplikt).

Inte heller i övrigt när en myndighet eller en tvångsförvärvare har initiativrätt har den ställning som sakägare (jämför dock väghållaren vid en tillämpning av 60 § VägL, se ovan). En myndighet som är ägare av en sådan fastighet som berörs av anläggningsförrättningen är givetvis sakägare.

Utredningsplikten

LM ska – i den utsträckning som behövs med hänsyn till förrättningens art och förhållandena i övrigt – utreda vilka som är sakägare (4 kap. 11 § första stycket FBL).

Detta innebär att fastighetsindelningens beskaffenhet, äganderättsförhållandena och övriga sakägarförhållanden i behövlig utsträckning ska utredas. Det har överlämnats åt LM att bestämma utredningens omfattning. LM:s utredningsskyldighet kompletteras med en regel i 4 kap. 11 § tredje stycket FBL att en fastighetsägare på begäran av LM ska upplysa om rättighetshavare som ägaren känner till, för bl.a. servitut och nyttjanderätt. Fastighetsägaren kan annars senare bli ersättningsskyldig gentemot rättighetshavaren om rättigheten skadas genom förrättningen. Se Handbok FBL 4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet. Givetvis bör utredningen inte drivas längre än som i varje enskilt fall är nödvändigt för att avgöra en viss sakfråga. Beträffande utredning i övrigt, se 21.1 Utredda, samråda och förelägga.

21 § Utredda, samråda och förelägga

21 § Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för anläggningen och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att inrätta anläggningen. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av anläggningen.

Om förrättningen har begärts endast av ägaren av en fastighet som lantmäterimyndigheten bedömer inte kan tilldelas en rätt att delta i anläggningen och som inte heller helt eller till viss del ska användas till en allmän plats eller trafikaneläggning som avses i 18 § första stycket, får anläggningen inte inrättas.

Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om anläggningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att inrätta anläggningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 99 n, 149 n, 156 y, 224 ö, 230 m–232 n, 238 ö, 278 m, 550 n–551 x och 593 x–n, Prop. 1985/86:90 s. 160 n–162 ö, Prop. 1988/89:77 s 67–68, Prop. 2013/14:58 s. 37–38.

Övergångsbestämmelser: 2014:207

21.1 Utredning och samråd

Utredning

Enligt 21 § *första stycket* ska LM utreda förutsättningarna för gemensamhetsanläggningen och ombesörja behövliga tekniska arbeten och värderingar. Rådplägnung bör därvid ske med sakägarna och vid behov ska samråd ske med berörda myndigheter. Lagrummet avser sådan utredningsskyldighet som gäller utöver bestämmelserna i 4 kap. 11 § FBL.

Utredningens omfattning

Utredningen ska i första hand utgöra ett underlag för LM:s prövning av förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen. Härvid ska alla omständigheter av materiellt slag som inverkar på anläggningens tillåtlighet utredas, liksom de faktiska möjligheterna att inrätta gemensamhetsanläggning och olika alternativ att utföra den på. Förekomsten av gällande planer och områdesbestämmelser samt innebörden av dessa måste givetvis utredas (jämför prop. 1973:160 s. 149 n). Se även Handbok FBL 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda.

Av stor betydelse är finansieringen. LM bör således undersöka de ekonomiska förutsättningarna för och konsekvenserna av anläggningen. För sakägarna är det givetvis av särskilt intresse att klarhet skapas om möjligheterna att få statsbidrag. Denna fråga bör utredas och klarläggas innan anläggningsbeslutet meddelas (prop. 1973:160 s. 238 ö). När statsbidrag kan komma i fråga är LM skyldig att samråda med den bidragsbeviljande myndigheten och ge denna behövliga upplysningar (prop. 1973:160 s. 232 m).

Redovisning

I enkla fall torde förutsättningarna ofta vara så självklara att någon speciell redovisning av utredningen och prövningen inte krävs. Vid mer komplicerade förrättningar bör däremot utredningen vara mer ingående och särskilt redovisas i förrättningshandlingarna.

Tekniska arbeten och värderingar

Till de olika arbetsuppgifter som ligger på LM hör också att ombesörja tekniska arbeten och värderingar.

Projekteringen av en anläggning kan ske utom ramen för förrättningsförfarandet om det är lämpligt. Så torde inte sällan vara fallet i fråga om skogsbilvägar (prop. 1973:160 s 156 y). I fråga om tekniska arbeten i övrigt se 19.1 Förfarandet vid en anläggningsförrättning och angående värderingar se 6, 13 och 37–39 §§.

Anlitande av sakkunskap

Om en utredning i någon fråga kräver särskild fackkunskap, får LM anlita biträde av en sakkunnig (4 kap. 34 § FBL). Det kan t.ex. gälla beträffande den tekniska projekteringen av en gemensamhetsanläggning. Projekteringen av en skogsbilväg torde exempelvis ofta kunna göras av tjänsteman hos Skogsstyrelsen (prop. 1973:160 s. 99 n).

Samråd

Enligt bestämmelserna i 21 § är LM skyldig att vid behov samråda med de myndigheter som berörs av anläggningen. Samrådsskyldigheten har i första hand en viktig uppgift att fylla för bevakningen av allmänna intressen vid anläggningsförrättningen. Även för bevakningen av enskilda intressen kan LM behöva samråda med andra myndigheter.

Skyldigheten att samråda är inte begränsad till de materiella villkoren för anläggningen, utan samråd kan omfatta alla förrättningsfrågor. När statsbidrag kan komma i fråga åligger det givetvis LM att samråda med den bidragsbeviljande myndigheten och lämna denna behövliga upplysningar.

Behövliga samråd ska ske inte bara med Lst och kommunen (BN), som genom bestämmelser i AL har fått en särskild ställning i fråga om bevakningen av allmänna intressen, utan med alla myndigheter vars verksamhetsområden berörs. LM ska alltså se till att alla de myndigheter som har till särskild uppgift att företräda ett allmänt intresse av betydelse för anläggningsfrågan genom samrådet får tillräcklig möjlighet att göra sin allmänbevakning gällande. LM är sålunda skyldig att utreda vilka allmänna intressen som föreligger och beakta dessa. I fråga om t.ex. väganläggningar behöver samråd ofta ske med Trafikverket vars synpunkter bör tillmätas stor betydelse. Avsikten är att samrådet ska leda till en samordning mellan LM:s beaktande av allmänna intressen och ställningstagandena hos de organ som särskilt har att svara för dessa intressen. LM har således beslutanderätten men med den uttryckliga förutsättningen att olika allmänna intressen måste få påverka de materiella besluten. I praktiken innebär detta att LM ska beakta de upplysningar och meningsyttringar som förs fram från samrådsorganens sida och ibland måste grunda sina beslut på dessas ställningstaganden (jämför prop. 1969:128 s. B 56–61 och prop. 1971:111, Bilaga 2 s 326).

Samrådsformer

Lagen reglerar inte formerna för samrådet. Ofta torde en muntlig kontakt mellan förrättningslantmätaren och en tjänsteman hos den berörda myndigheten vara tillräcklig. BN har genom att den, om den begär det, underrättas om varje sammanträde möjlighet att närvara vid dessa (4 kap 24 § FBL). Vad gäller Lst eller andra myndigheter, t.ex. Skogsstyrelsen och

Trafikverket, kan det ibland vara ändamålsenligt att underrätta en viss representant för myndigheten om ett förrättnings sammanträde. Särskilt när frågan om statsbidrag för anläggningen kan behöva diskuteras med sakägarna är det lämpligt att den bidragsbeviljande myndigheten kallas. Någon gång kan det också vara lämpligt att kräva ett skriftligt yttrande från en berörd myndighet. Vid val av samrådsform bör LM givetvis ta hänsyn till den andra myndighetens önskemål om principer och rutiner för samrådet. Se i övrigt Handbok FBL 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda.

Samråd med BN

Vid samråd med BN är det främst synpunkter på gemensamhetsanläggningens tillåtlighet enligt 10–11 §§ som ska inhämtas. BN:s synpunkter kan även behöva inhämtas i fråga om bedömningen av 8 §, såvitt avser allmänt intresse, och av 9 §.

Om möjligt bör en samordning ske mellan BN:s prövning av ärendet och en förhandsprövning av eventuellt bygglov eller dispens. Den möjlighet som ges i *tredje stycket* ska dock tillämpas med viss försiktighet vid en anläggningsförrättning. Självfallet omfattar inte LM:s ansvar allmänbevakningen av byggnadstekniska frågor som det ankommer på BN att bevaka. Se i övrigt Handbok FBL 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda.

Rättsfall Krav på myndighetskontakter

HovR V Sv, 1992-06-10, UÖ 21, Ö 634/91 (LM ref 92:13). Behovet av planläggning och samråd vid AL-förrättning för utfart. AL-förrättning syftade bl.a. till att säkra utfartsrätt för två bostadsfastigheter på befintlig väg efter upprustningsåtgärder. FBM hade vid förrättningen samrått med stadsarkitektkontoret som i yttrande anförde att någon detaljplanläggning inte var aktuell inom överskådlig tid. – FD ansåg att FBM hade uppfyllt kravet i 21 § AL på samråd. Med hänsyn till att det bara var fråga om smärre justeringar på befintlig väg behövde inte ytterligare myndigheter höras. HovR lämnade anförda besvär utan bifall.

Samråd med länsstyrelsen m.fl. myndigheter

Samråd bör ske med länsstyrelsen vid inrättandet av anläggningar som påverkar natur, friluftsliv, rennärings m.m., t ex inom områden som är skyddade enligt 7 kap. MB. Samråd kan även behöva ske om fornlämningar, om påverkan på lantbruksföretag samt i fråga om vatten- och miljöfrågor. Tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. MB bör därvid uppmärksammas.

Synpunkter kan också behöva inhämtas från Försvaret om anläggningars placering. Om företaget berör vattenområden kan fiskevårdande myndigheter och organisationer behöva tillfrågas.

Anm.

Mellan Lantmäteriet och länsstyrelserna har träffats en nationell överenskommelse om hur samrådet i praktiken ska utföras. Vid var tid gällande rutiner enligt överenskommelsen ska tillämpas.

Samråd om vägar med Trafikverket och Skogsstyrelsen

I fråga om vägar är Trafikverket och Skogsstyrelsen statsbidragsbeviljande myndigheter. När statsbidrag kan komma ifråga åligger det LM att samråda med myndigheten och ge behövliga upplysningar (prop. 1973:160 s. 232 m).

Vid en förrättning som avser byggande av en skogsbilväg är det från plansynpunkt viktigt att vägen passar in i ett slutligt utbyggt skogsbilvägnät

(prop. 1973:160 s. 278 m). Dessa planaspekter bör LM utreda i samråd med Skogsstyrelsen.

Anledning till samråd med Trafikverket är, förutom statsbidragsfrågor, vissa planläggningsfrågor, frågor om tillstånd till anslutning av väg till allmän väg (39 § VägL) samt framdragande av en ledning inom ett vägområde för allmän väg (44 § VägL). Vid en anläggningsförrättning kan även frågan om bebyggelse intill en befintlig eller en planerad allmän väg behöva beaktas (jämför 47–48 §§ VägL).

Rådgöra med sakägare

Vid genomförandet av de olika förrättningsåtgärderna är det betydelsefullt att LM håller nära kontakt med sakägarna. Som regel kan LM rådgöra med sakägarna ske vid sammanträden under mindre formella former (se Handbok FBL 4.14 Sammanträde). Det är av vikt att LM därvid underrättar sakägarna om bl.a. det samråd som har skett med andra myndigheter, särskilt om det har gått sakägarna emot och kan kräva åtgärder eller egna utredningar från sakägarnas sida. Dessutom är information om de ekonomiska förhållandena av stor betydelse för sakägarna.

Kontakter med rättighetshavare

I LM:s allmänna utredningsskyldighet ingår även en skyldighet att ge bostadsrättshavare och andra rättighetshavare såsom boende som berörs av förslaget samt de sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av en gemensamhetsanläggning, möjlighet att direkt eller genom vissa organisationer få framföra sina synpunkter. Hyresgäster ska i vissa avseenden likställas med sakägare, se 20 §.

21.2 Hinder mot anläggningens inrättande

Enligt 21 § *andra stycket* föreligger hinder mot inrättande av en gemensamhetsanläggning, om förrättningen har begärts endast av ägaren av en fastighet som inte kan anslutas till anläggningen. Bestämmelsen utgör en materiell regel och om hinder möter p.g.a. denna ska förrättningen ställas in enligt reglerna i 4 kap 31 § FBL. Om ett sådant hinder uppenbaras bör, innan ett beslut om inställelse meddelas, andra sakägare som kan ansöka om åtgärden och som har visat sig positivt inställda till anläggningen ges tillfälle att träda i sökandens ställe (prop. 1973:160 s. 224 ö).

Ett viktigt undantag från denna regel är att en fastighetsägare, som får sin fastighet eller en del av den utlagd till allmän plats för vilken någon annan än kommunen är huvudman eller till en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter, har rätt att begära förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning. Detta kommer till uttryck genom 18 § första stycket samt den hänvisning som finns i 21 § andra stycket.

21.3 Föreläggande om tillstånd

Enligt 21 § *tredje stycket* har LM en möjlighet att förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd till viss verksamhet, om det är nödvändigt för att kunna bedöma om en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Det som anges i författningskommentaren till 4 kap. 25 § andra stycket FBL gäller på motsvarande sätt även vid en anläggningsförrättning. Se i övrigt Handbok FBL 4.25.2 Föreläggande om tillstånd.

I 5–11 §§ anges de villkor som ska vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas. Flera av dessa villkor – särskilt de i 8 och 9 §§ – innebär att det kan ställas krav på att sakägaren har tillstånd till den planerade verksamheten.

Av kommentaren till 4 kap. 25 § andra stycket FBL framgår att möjligheten att förelägga en sakägare att inhämta tillstånd bör användas med särskild försiktighet i vissa fall. Vid anläggningsförrättningar kan sådan försiktighet vara påkallad t.ex. i fall där sakägarna inte är organiserade i en samfällighetsförening. I dessa fall finns det en risk för att ansvaret och kostnaderna för tillståndsprocessen träffar en mindre krets sakägare samtidigt som hela kollektivet gynnas av förrättningen. Paragrafen är inte avsedd att förändra gällande rättstillämpning i fråga om vilka tillstånd som måste föreligga för att sådana förrättningar ska kunna genomföras. I den mån det är möjligt att låta bedömningen av någon tillståndsfråga anstå till efter fastighetsbildningen, ska något föreläggande inte utfärdas.

22 § Särskilda förfaranderegler vid inlösen

22 § Om en fråga om inlösen uppkommer, tillämpas 8 kap. 10 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 233 ö-m, prop. 1988/89:77 s. 106–107, prop. 2012/13:76 s. 51.

Enligt 22 § är 8 kap 10 § första stycket FBL tillämpligt ifråga om inlösen enligt AL.

Enligt 8 kap. 10 § första stycket ska ägaren av den fastighet som helt eller delvis ska inlösas och andra berörda sakägare delges underrättelse om ifrågasatt inlösen innan beslut om detta fattas. Vidare ska anmälan göras till IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Jämför Handbok FBL 8.10 Förfaranderegler.

24 § Anläggningsbeslut

24 § Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, skall lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I ett anläggningsbeslut anges

1. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen,
3. utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen,
4. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses,
5. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,
6. tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas,
7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen skall vara utförd,
8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande.

I anläggningsbeslutet får också anges de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 100 m–101 ö, 157 m–158 y, 185 y, 237 n–238 y, 551 n–552 m och 593 n–594 y, Prop. 1988/89:77 s. 75, Prop. 1996/97:92 s. 62 y–64 m, 94 y–95 x, Prop. 2000/01:138 s. 61.

Om hinder inte möter mot anläggningen, ska LM meddela ett anläggningsbeslut. Frågor om ersättning och andelstal meddelas i särskilda beslut, se 13 och 15 §§. Beslutet om andelstal får dock även tas upp i anläggningsbeslutet. Anläggningsbeslutet kan även tas upp i ett fastighetsbildningsbeslut.

Även en bestämmelse enligt 24 a § om att styrelsen för en samfällighetsförening i vissa fall själv får besluta om ändring av ett andelstal ska i förekommande fall anges i anläggningsbeslutet. Om andelstalen har redovisats i ett särskilt beslut, kan bestämmelsen i stället placeras i anslutning till detta. Vidare ska en bestämmelse enligt 35 § om att anläggningsbeslutet får omprövas efter en viss tid i förekommande fall anges i anläggningsbeslutet.

Om det är lämpligt, får anläggningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts (se [25 § Tidigarelagt anläggningsbeslut](#)).

Beslut om upplåtelse av en rättighet enligt 49–52 §§ är ett anläggningsbeslut (se prop. 1973:160 s. 287, 560. Jfr NJA 1985 s. 676). Bestämmelserna om anläggningsbeslut gäller därför även sådana upplåtelser i tillämpliga delar (se 53 § [Prövning av en upplåtelse enligt 49–52 §§](#)). I fråga om upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över annan fastighet är det av särskild vikt att en utförandetid anges. Ett sådant beslut kan nämligen förfalla om vägen inte byggs inom angiven tid (se [54.1 Rätt att bygga väg enligt 49 §](#)).

24.1 Meddelande av anläggningsbeslut

Beslut och skäl

Om hinder inte möter mot anläggningen, ska LM enligt 24 § *första stycket* meddela ett anläggningsbeslut. I beslutet ska anges de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida inte en motivering av beslutet kan anses överflödigt (4 kap. 17 § andra stycket FBL).

En anläggning – ett beslut

Ett anläggningsbeslut kan endast avse en enda anläggning. Om flera anläggningsfrågor ska avgöras vid samma förrättning, ska flera anläggningsbeslut meddelas (prop. 1973:160 s. 101 ö och 158 m). En lämplig samordning kan emellertid ske genom att besluten meddelas samtidigt. Angående anläggningsbegreppet, se 1.1 Gemensamhetsanläggning.

Av 21–24 §§ följer att ett anläggningsbeslut ska meddelas först sedan alla förrättningsåtgärder har utförts. Anläggningsbeslutet meddelas då normalt i samband med avslutandet. Vid förrättningar av mindre omfattning och där förhållandena i övrigt är okomplicerade är detta den normala handläggningsordningen. Jämför dock [25 § Tidigarelagt anläggningsbeslut](#).

Det är inte tillåtet att meddela ett anläggningsbeslut som är villkorat av att ett fastighetsbildningsbeslut vinner laga kraft eller att statsbidrag beviljas till anläggningen. Samordningen måste ske vid handläggningen (se 17.2 Samordning av förrättningar). Om anläggningsbeslutet är beroende av att statsbidrag kan beviljas för anläggningen, måste detta klarläggas innan anläggningsbeslutet meddelas (prop. 1973:160 s. 238 ö).

24.2 Anläggningsbeslutets innehåll

I 24 § *andra stycket* preciseras anläggningsbeslutets innehåll i form av åtta uttryckliga punkter som beslutet i nödvändig utsträckning ska omfatta.

1) Anläggningens ändamål, läge, m.m.

I anläggningsbeslutet ska anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt anges. Några närmare riktlinjer för hur utförligt beslutet ska vara i detta hänseende har inte angetts i lagen.

Syftet med en precisering av beslutet är att undvika oklarheter. Hur långt denna precisering ska föras måste därför vara beroende av förhållandena i det särskilda fallet. Ett visst utrymme bör lämnas för delägarna att själva besluta om detaljutformningen av anläggningen. I de fall då varken allmänna eller enskilda intressen av någon betydelse berörs, kan det därför vara tillräckligt med ungefärliga angivelser. Inte sällan torde det emellertid vara nödvändigt att hänvisa till en skiss, karta, ritning eller beskrivning. Det är med hänsyn till reglerna om förvaltning av samfällighetsföreningar (18 § SFL) särskilt angeläget att ändamålet anges så tydligt som möjligt.

I ett anläggningsbeslut kan emellertid inte regleras vilka deltagande fastigheter som får använda vissa specifika garageplatser, parkeringsplatser, förråd, båtplatser etc. som ingår i en gemensamhetsanläggning. Det är istället en fråga för anläggningssamfälligheten och i förekommande fall dess samfällighetsförening.

Om en befintlig anläggning tas i anspråk som en gemensamhetsanläggning så övertas den ”i befintligt skick” av anläggningssamfälligheten såvida det inte i anläggningsbeslutet anges att (och hur) den ska rustas upp. Om en ny anläggning ska utföras ansvarar styrelsen (vid föreningsförvaltning) för att den blir byggd i enlighet med anläggningsbeslutet.

Vid förvaltningen av en gemensamhetsanläggning kan kompletteringar och förändringar beslutas och genomföras av samfällighetsföreningen så länge

åtgärderna kan hänföras till förnyelse eller drift av anläggningen. Åtgärderna får dock inte innebära att det huvudsakliga ändamålet (syftet) med gemensamhetsanläggningen äventyras. De får inte heller medföra sådana betydande kostnadsökningar eller andra olägenheter att deltagarnas enskilda intressen inte beaktas i skälig omfattning.

Laddning för elfordon

Laddinfrastruktur för laddning av elfordon kan inrättas som en gemensamhetsanläggning. Det kan även finnas viss möjlighet för den förvaltande samfällighetsföreningen att själva besluta om en uppgradering av anläggningen med utrustning för att möjliggöra just laddning av elfordon utan att anläggningsbeslutet först måste omprövas, se rättsfallet nedan. Vissa av förutsättningarna i rättsfallet var att elkraft fanns fram till varje garageplats samt att var och en av medlemmarna själva fick anskaffa privata laddboxar för laddning. I varje enskilt fall måste dock prövningen ske mot bakgrund av kostnaderna för moderniseringen och hur det gällande anläggningsbeslutet mer i detalj har utformats.

Rättsfall: Uppgradering av anläggning med laddmoduler för möjliggörande av laddning av elfordon tilläts

MÖD, 2022-06-08, F 5327-21 (Ej PT). En samfällighetsförening som förvaltade en ga för garage, parkering, elledningar med centraler och belysning fick besluta om att installera lastbalanserare/lastväxlar till sina garage. Installationen avsåg att säkerställa att elnätet inte överbelastades och skulle göra det möjligt för medlemmarna att på egen bekostnad installera laddboxar för elbilsladdning vid sina respektive garageplatser och därvid betala en engångsavgift för att få tillgång till laddning som i förlängningen ska täcka samfällighetens kostnad för lastväxlarna. MÖD ansåg att installationen var en uppdatering av befintlig teknisk utrustning, men att det inte varit frågan om en anläggning av principiellt annan art. Installationen av lastväxlar fick därför anses vara ett naturligt led i förvaltningen av den befintliga anläggningen, vid vilken det skulle vara möjligt att beakta nya anspråk på anläggningens prestanda. Beslutet att installera lastväxlar stred därmed inte mot föreningens ändamål.

Elektronisk kommunikation

Anläggningar för TV-mottagning – parabolantenn, kabel-TV-anläggning etc. – kan inrättas som en gemensamhetsanläggning. Den samfällighetsförening som förvaltar anläggningen har förhållandevis stora möjligheter att själv besluta om vilken teknik som ska användas. Detta synes gälla även om uppgraderingen möjliggör bredbandsanslutning – åtminstone om användningen och betalningen av denna tjänst är frivillig, se rättsfallen nedan. I varje enskilt fall måste dock prövningen ske mot bakgrund av kostnaderna för moderniseringen och hur det gällande anläggningsbeslutet mer i detalj har utformats.

Rättsfall: Förnyelse från centralantenn till kabel-tv

NJA 1989 s. 291 (LM ref 89:8) Frågan om en anläggning för kabel-TV var förenligt med det ändamål som samfällighetsföreningen skulle tillgodose. Samfälligheten förvaltade en gemensamhetsanläggning från år 1975 som bl.a. omfattade en centralantenn.

– Tekniska anordningar som ingår i en gemensamhetsanläggning måste förr eller senare förnyas. Det är samfällighetsföreningens beslutande organ, som med beaktande av föreningens ekonomiska förutsättningar, har att bestämma när och i vilken takt detta bör ske. Det är naturligt att föreningen därvid också beaktar nya anspråk som kan ställas på anläggningens prestanda, så att inte föreningen bygger fast sig i en föråldrad teknik. Att därvid en centralantenn för mottagande av eterburna sändningar byggs om till en

anläggning för mottagande av kabelburna sändningar kan inte – i vart fall numera – anses medföra att det blir fråga om en anläggning av principiellt annan art. På grund av det anförda kan de av föreningsstämman fattade besluten rörande kabel-TV inte anses strida mot föreningens ändamål eller vara främmande för ändamål som föreningens ska tillgodose.

Rättsfall: Förnyelse av anläggning för internetanslutning

Svea HovR, 2003-01-24, T 591-02 (LM ref 03:10) En samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning bildad år 1973 och som omfattar bl.a. en antennenanläggning. År 1991 togs en ny anläggning i bruk, vilken medförde möjlighet till mottagning av mark-bunden kabel-TV. År 2001 beslutade stämman om förlängning av tidigare avtal med Telia med tillägg av inkopplingsdosor som gjorde det möjligt för medlemmar att koppla upp sig mot internet.

Föreningens beslut från årsstämman år 2001 bedömdes inte komma att medföra några större ingrepp i den redan befintliga anläggningen. Förändringen skulle närmast bestå av att tekniken förändrades så att fler tillvalsmöjligheter, bl.a. höghastighetsinternet, uppkom för de enskilda hushållen. Ett utnyttjande av dessa tillval skulle medföra en kostnad för det enskilda hushållet. Tillvalsmöjligheterna medförde att anläggningen kunde komma att användas för överföring av ljud, bild och text till datorer, vilket i och för sig fick anses vara en skillnad jämfört med tidigare överföring enbart till radio och TV. Resonemanget som låg till grund för HD:s avgörande i rättsfallet NJA 1989 s. 291 – där HD bl.a. betonade att det är naturligt att en förening beaktar den tekniska utvecklingen och nya anspråk som kan ställas på anläggningens prestanda – ansågs ge stöd för slutsatsen att det överklagade beslutet inte stred mot 18 § SFL. Beslutet innebar nämligen endast att föreningen hade beaktat de nya anspråk som kan ställas på anläggningens prestanda och att det inte skulle bli fråga om en anläggning av principiellt annan art.

Rättsfall: Förnyelse av anläggning från koaxialkabel till fiberkabel

Svea HovR, 2008-05-26, T 5576-07 Gemensamhetsanläggning inrättades 1984 för centralantennenanläggning. Anläggningen moderniserades under senare delen av 1980-talet med en anslutning till kabel-TV via en koaxialkabel. Det ursprungliga centralantennsystemet har inte använts sedan dess. Det befintliga systemet hade dock brister. Vid en extra stämma år 2006 röstade en majoritet av medlemmarna i föreningen för att installera ett fiberoptiskt nät (datanät) för bättre TV-mottagning genom anpassning till ny teknik.

FD: Det beslut som fattades 2006 innebär att anslutningen till kabel-TV via en koaxialkabel ersätts med en anslutning via fiberkabel, som möjliggör åtkomst av nya tjänster inom TV-utbudet, ip-telefoni och bredband. I anläggningsbeslutet anges "Centralantennenanläggning med ledningar fram till och med antennuttag i resp. hus (inklusive mast, fundament, central m.m.)." I beslutet anges således inte något om vilken teknik eller någon annan föreskrift som kan komma ifråga för att uppfylla ändamålet med centralanläggningen. Även om så vore fallet torde det vara orealistiskt att kräva ny förrättning för minsta förskjutning beträffande ändamålet eller annan föreskrift (prop. 1973:160 s 388), varvid hänsyn också skall tas till den fortgående ekonomiska och tekniska utvecklingen och när i tiden anläggningsbeslutet meddelades. De ökade kostnader och övriga olägenheter som kan drabba medlemmarna får också anses falla inom ramen för den tekniska och ekonomiska utvecklingen och inte uppenbart avvika från vad en medlem i en samfällighetsförening har att räkna med. De beslut som fattades på stämman kan således inte anses strida mot föreningens ändamål eller vara främmande för ändamål som föreningen skall tillgodose. HovR fastställde FD:s dom.

Se även rättsfallet LM ref 06:4 under 35.2 Inte avsevärd olägenhet.

Exempel på domstolsavgörande där samfällighetsföreningens beslut om att förnya anläggningen stred mot samfällighetens ändamål.

Rättsfall: Installation av el- och belysningsanordning

NJA 2015 s. 939 (LM ref 15:28). En samfällighetsförening som förvaltar en båtbyggare, båtuppläggning och parkering beslutade om en el- och belysningsanordning. Beslutet ansågs inte utgöra förnyelse av befintlig teknisk utrustning utan som en installation som saknar tidigare motsvarighet.

Tillbehör

En anläggning ska vara försedd med de tillbehör som behövs för att den ska kunna tjäna sitt ändamål. För att undvika oklarheter i detta avseende måste beslutet utformas så, att det klart framgår vilka tillbehör som ska ingå i anläggningen (jämför 1.1 Gemensamhetsanläggning).

Rättsfall: Otillräckligt preciserad anläggning

Göta HovR, 1990-06-06, UÖ 12, Ö 217/90 (LM ref 90:7) Brister i anläggningsbeslutet. Även om vägen har givits en viss sträckning på kartan framgår den exakta sträckningen på marken inte av beslutet. Vägens utförande och standard har inte angivits vilket lett till att någon utförandetid inte kunnat anges. Dessa brister medför att förrättningen inte kan registreras eller i vart fall att införandet skulle föranleda rättsosäkerhet. Felet kan inte avhjälpas i detta sammanhang. Beslutet rörande gemensamhetsanläggningen undanröjdes och visades åter till FBM för ny handläggning.

Rättsfall: Anläggningsbeslut omfattar även uppgifter i bilagor

Svea HovR, 1998-12-07, DT 74, T 1028-97. (LM ref 98:12) Beslutet rörande avloppsanläggningen lyder: "Avloppsanläggning bestående av avloppsledning från respektive ansluten fastighet till avloppspump inom område 1. Vidare ingår erforderliga pumpinstallationer inom område 1 samt tryckavloppsledning till kommunala avloppsreningsverket. Anläggningens omfattning framgår av projekteringskartor aktbil J och K. I anläggningen ingår även vattenmätare i de anslutna fastigheterna som har egna vattentäkter."

Genom hänvisningen i beslutets textdel till projekteringskartorna utgör dessa rent språkligt – och således även höjdangivelserna däri – en del av anläggningsbeslutet. Beslutet ger inte något uttryckligt stöd för att fastigheternas befintliga ledningar skall kunna anslutas, bara fastigheterna. Vidare tillkommer att avloppet skall via en 900 m lång tryckledning pumpas till reningsverket. Höjdangivelserna knutna till pumpstationen – och därmed även för ledningarna – framstår som en central del av beslutet. Med dessa överväganden finner HovR att höjdnivåerna i aktbil J till beslutet utgör en del av själva beslutet.

2) Deltagande fastigheter

De fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen ska anges i anläggningsbeslutet.

Någon tvekan får inte råda i fråga om kretsen av de fastigheter som ska ingå i anläggningssamfälligheten. Det är därför av största vikt att beslutet i detta hänseende ges en exakt utformning.

Endast fastigheter och sådan egendom som LM med stöd av 2 § AL och 4 § ASP beslutar jämställa med fastigheter kan anslutas till en gemensamhetsanläggning.

Beslutet kan inte innehålla en föreskrift om att fastigheter som förväntas bli bildade i framtiden ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. En

stycknings- eller klyvningslott kan dock anslutas till en gemensamhetsanläggning om fastighetsbildnings- och anläggningsfrågorna handläggs i en och samma förrättning. Det är därvid tillräckligt att fastighetsbildningsbeslutet meddelas samtidigt med anläggningsbeslutet för att lotterna ska kunna tas med i anläggningsbeslutet.

3) *Upplåtet utrymme*

I anläggningsbeslutet ska anges det utrymme som upplåts för anläggningen.

Beslutet ska innehålla en beskrivning av det upplåtna området. Samma krav som gäller beträffande servitutsredovisning vid fastighetsbildning gäller för denna redovisning (jämför Handbok FBL 4.28 Karta och beskrivning och 7.1 Bildande av servitut).

Om utrymme upplåts på en fastighet som inte ska delta i anläggningen, ska detta anges i beslutet genom tillägget ”enbart belastad” efter fastighetsbeteckningen (jämför 34 Registrering).

Om upplåtelsen avser ett utrymme i en byggnad eller annan anläggning ska anges vilken fastighet byggnaden eller anläggningen hör till. I beslutet kan dessutom hänvisas till exempelvis en kopia av en byggnadsritning. Någon tveksamhet om vilken byggnad eller anläggning som avses får dock inte uppstå. Av redovisningen måste vidare framgå om ianspråktagandet av utrymmet är totalt eller begränsat (jämför 12.1 Upplåtelse av utrymme).

I beslutet ska även ingå ett eventuellt förordnande enligt 12 § tredje stycket om att en enligt AL upplåten rätt till utrymme ska ha företräde framför annan särskild rätt.

Flexibla upplåtelser av utrymme för en gemensamhetsanläggning, dvs. upplåtelser som anpassar sig efter framtida händelser, t.ex. upplåtelser av avtalsservitut, är inte möjliga att göra. För att det upplåtna utrymmet ska kunna ändras krävs en omprövning av anläggningsbeslutet.

Rättsfall: Tillräckligt preciserad vägsträckning

Svea HovR, 1993-02-16, UÖ 5, Ö 4350/92. (LM ref 93:6) Fråga om precisering och utmärkning av befintliga vägar vid upplåtelse enligt AL. En gemensamhetsanläggning inrättades för vissa vägar. Vägarna markerades med röd färg på förrättningskartan som bestod av ett utdrag ur registerkartan i skala 1:10 000. I anläggningsbeslutet angavs under punkten upplåtet utrymme: "De utrymmen som de befintliga vägarna upptar ...". En av de upplåtande fastighetsägarna klagade till FD och anförde att uttrycket befintliga vägar är tämligen oklart och yrkade precisering.

HovR ansåg inte att det förelåg behov att precisera hela vägrättens sträckning utanför den klagandens fastighet. Med hänvisning till att den klagande fastighetsägaren också hävdade att oklarhet om vägutrymmet även förelåg inom hans egen fastighet, dock utan yrkande om att vägutrymmet ska ha viss bestämd omfattning eller belägenhet, ålades FBM att efter det att utslaget vunnit laga kraft tydligt utmärka vägrättens sträckning över denna fastighet.

Grönområden

Om parterna inte är överens om något annat bör en upplåtelse av utrymme för grönområde i en detaljplan normalt utformas så att äganderätten till träden ligger kvar hos fastighetsägaren, men att anläggningssamfälligheten ges avverkningsrätt. Samfälligheten bör åläggas en skyldighet att informera markägaren om en förestående avverkning och att erbjuda denne att själv ta

hand om sina träd. Om fastighetsägaren inte gör detta ska anläggningssamfälligheten ansvara för att ta rätt på träden. I fråga om skogsskydd (risk för insektsangrepp) får markägare och rättighetshavare anses ha ett delat ansvar enligt skogsvårdslagen.

Den föreslagna ansvarsfördelningen mellan fastighetsägaren och anläggningssamfälligheten bör även ligga till grund för hur ett äldre opreciserat anläggningsbeslut för grönområde ska tolkas. Ansvarsfördelningen bör gälla även för stormfällda träd. Om inte något annat anges i anläggningsbeslutet bör markägaren erbjudas att ta hand om de stormfällda träden. Om markägaren inte kan eller vill det har anläggningssamfälligheten både en rätt (gentemot markägaren) och en skyldighet (gentemot delägarna) att ta rätt på träden. Anläggningssamfälligheten bör då göra upp med markägaren om ersättning för träden (eller om var träden ska läggas upp).

4) Inlöst område

I anläggningsbeslutet ska anges de fastigheter eller delar av fastigheter som löses in.

Om inlösen avser en del av en fastighet och om en ny gränssträckning därmed tillskapas, ska karta och beskrivning normalt upprättas. Samma krav gäller då för redovisningen som vid en fastighetsbildningsförrättning (jämför Handbok FBL 4.28 Karta och beskrivning). Det inlösta områdets areal samt vilka fastigheter som ska ha del i det inlösta området och deras andelar ska framgå av beskrivningen liksom verkan av inlösen på eventuella nyttjanderätter och servitut, som har belastat den inlösta fastigheten.

Om LM enligt 12 § tredje stycket jämfört med 1 kap. 3 § ExL har förordnat att en avtalsrättighet ska bestå, eller om sakägarna har träffat en överenskommelse om att rättigheten ska bestå och LM har fastställt överenskommelsen, ska LM:s förordnande respektive fastställelse av överenskommelsen tas upp i beslutet.

Om överenskommelsen har träffats skriftligt ska originalet eller en kopia biläggas akten. Även ett förordnande av LM om att en officialrättighet ska upphöra, ska tas upp i anläggningsbeslutet (jämför 12.3 Verkan på särskilda rättigheter).

5) Överföring av fastighetstillbehör

I anläggningsbeslutet ska anges den byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut om överföring av fastighetstillbehör enligt 12 a §. Exempel på redovisning, se 12a Överföring av fastighetstillbehör.

6) Tid för anläggningens bestånd

Ett anläggningsbeslut är gällande för framtiden. Genom en ny förrättning kan dock beslutet upphävas eller ändras. I vissa fall kan det vara lämpligt att i förväg bestämma en viss tid för anläggningens bestånd. Kravet på stadigvarande betydelse enligt 1 § innebär visserligen att en anläggning inte får inrättas för ett tillfälligt ändamål, men hindrar för den skull inte en tidsbegränsad samverkan. I anläggningsbeslutet kan således bestämmas att den aktuella anläggningen ska bestå en viss tid för att tillgodose det avsedda ändamålet. Om tid för anläggningens bestånd bestäms, ska detta anges i anläggningsbeslutet.

Ett beslut om begränsning av anläggningens bestånd innebär att anläggningsbeslutet automatiskt förfaller när tidsgränsen har uppnåtts. Att anläggningsbeslutet förfaller gäller emellertid inte den del av beslutet som avser inlösen.

7) Tid för anläggningens utförande

Den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd ska anges i anläggningsbeslutet. Om en befintlig anläggning tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning och någon ändring av anläggningen inte är aktuell bör i anläggningsbeslutet anges att anläggningen redan är utförd. Huvudregeln är att anläggningsbeslutet förfaller om anläggningen inte har utförts inom den angivna tiden. Om det finns särskilda skäl, kan dock LM med stöd av 33 § tredje stycket besluta om förlängning av utförandetiden. Om det finns farhågor för att anläggningen inte kommer att utföras, kan LM på ansökan förordna en syssloman enligt 33 a §.

Utförandetiden bör bestämmas efter samråd med sakägarna och vara anpassad till den aktuella anläggningen. Tiden måste även anpassas till den tidpunkt då utrymmet för anläggningen kan tillträdas. Om utförandetiden endast knyts till den tidpunkt då tillträdesbeslutet får laga kraft kan dock utförandet förfelas om anläggningsbeslutet eller ersättningsbeslutet överklagas. Detta beror på att tillträde i normalfallet inte får ske direkt när tillträdesbeslutet får laga kraft. Som huvudregel ska även anläggningsbeslutet ha fått laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats (se [26 § Tillträde](#)). Om utförandetiden knyts till tillträdesbeslutet, och ersättningsbeslutet överklagas leder det alltså till att utförandetiden börjar löpa, trots att utrymmet inte kan tillträdas. I normalfallet bör LM i sitt beslut därför ange att anläggningen ska vara utförd senast en viss tid efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet fått laga kraft.

8) Föreskrifter för anläggningens utförande

I anläggningsbeslutet ska även anges de föreskrifter som behövs för anläggningens utförande. Med detta avses främst sådana föreskrifter som kan vara nödvändiga med hänsyn till allmänna intressen, exempelvis miljövårds- och trafiksäkerhetsintressen (t.ex. trafikskyltar). Föreskrifter om anläggningens utförande ska inte avse byggnadstekniska förhållanden, eftersom detta regleras i byggnadslagstiftningen och ska prövas av BN. Att förhållandena i övrigt rörande anläggningens utförande ska anges i beslutet följer av bestämmelserna i 24 § andra stycket under 1 om anläggningens ändamål, läge, m.m.

Befogenhet för styrelsen att ändra andelstal

Om LM ger styrelsen för en samfällighetsförening befogenhet att i vissa fall besluta om ändring av ett andelstal, ska även detta anges i anläggningsbeslutet, vilket framgår av en särskild reglering i 24 a §. Om andelstalen redovisas i ett särskilt beslut, kan bestämmelsen i stället placeras i anslutning till detta. Det är viktigt att LM därvid klart anger efter vilka grunder som styrelsen får ändra andelstalen. Se vidare 24a Ändring av andelstal genom styrelsebeslut.

Föreskrift om att en anläggningsfråga får omprövas

I ett anläggningsbeslut får föreskrivas att anläggningsfrågan får omprövas efter viss tid, vilket framgår av en särskild reglering i 35 § första stycket. En sådan reglering kan vara lämplig i de fall man vet att förutsättningarna för

anläggningen efter en viss tid kommer att ändras på ett sådant sätt att det kommer att finnas skäl för omprövning. Möjligheten att föreskriva omprövning bör begagnas restriktivt, så att inte myndigheter och enskilda besvärar med onödiga förrättningar. Behovet av att i anläggningsbeslutet föreskriva omprövning har minskat sedan utrymmet för att i efterhand få ett beslut omprövat har vidgats. Se vidare 35.1 Omprövning av anläggningsförrättning.

24.3 Andelstal

Anläggningsbeslut och beslut om andelstal utgör i princip skilda beslut som inte behöver avges samtidigt. I anläggningsbeslutet får emellertid enligt 24 § *tredje stycket* tas upp de deltagande fastigheternas andelstal för anläggningens utförande och drift. Det är även möjligt att dela upp besluten på så sätt att andelstalen för utförande tas upp i anläggningsbeslutet, medan andelstalen för driftskostnaderna avgörs i ett särskilt beslut (prop. 1973:160 s. 594 m). Så kan ibland vara lämpligt om anläggningsbeslutet ska göras till s.k. preliminärfråga.

Vid en kombinerad fastighetsreglerings- och anläggningsförrättning kan det vara nödvändigt att i ett tidigt skede bestämma andelstalen för utförande av anläggningen. Vid den likvidavräkning som därefter sker med anledning av fastighetsregleringen, kan de ekonomiska verkningarna av dessa andelstal beaktas (prop. 1973:160 s. 594 m). För att slutliga andelstal i anläggningens drift ska kunna fastställas, måste däremot fastighetsindelningen alltid vara genomförd.

24.4 Anläggningsbeslut i fastighetsbildningsbeslutet

Enligt 24 § *fjärde stycket* får anläggningsbeslutet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet om en anläggningsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning. För att pröva sådana anläggnings- och fastighetsbildningsfrågor som kräver särskild samordning, kan det ibland vara smidigt att formellt pröva de olika åtgärderna i en gemensam förrättning och avgöra fastighetsbildningsfrågan och anläggningsfrågan i ett gemensamt beslut, fastighetsbildningsbeslut. En sådan samordning har även betydelse för överprövningen. Överinstanserna måste nämligen få möjlighet att göra en samlad bedömning av de båda frågorna (jämför 16 kap. 11 § andra stycket FBL). Det är i sådana fall angeläget att LM klart anger vilken bestämmelse i respektive lag (AL eller FBL) som tillämpas eller avses. Inte sällan är en särskiljande redovisning av beslutsskäl att föredra (se vidare 17.2 Samordning av förrättningar).

24a § Ändring av andelstal genom styrelsebeslut

24 a § Lantmäterimyndigheten kan i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande.

Styrelsen skall genast underrätta berörd fastighetsägare om beslut enligt första stycket. Styrelsen skall vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införing i fastighetsregistrets allmänna del. Beslutet får tillämpas först sedan sådan införing har skett.

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

Förarbeten

Prop.1996/97:92 s. 62 y–64 m, 94 y–95 x, 150 ö.

24a.1 Bestämmelse i anläggningsbeslutet

Om LM bedömer att ändringar av stadigvarande natur i fastigheternas användningssätt kan komma att inträffa, kan LM i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening själv får fatta beslut om ändring av andelstal och i så fall hur detta ska göras (24 a § *första stycket*). Om andelstalen redovisas i ett särskilt beslut, kan bestämmelsen i stället placeras i anslutning till detta.

Bestämmelsen gäller alla slags gemensamhetsanläggningar med föreningsförvaltning, men den är inte generell utan kan bara tillämpas i de fall LM i ett förrättningsbeslut uttryckligen har gett samfällighetsföreningens styrelse denna befogenhet.

Det bör vara möjligt att i ett anläggningsbeslut ge styrelsen befogenhet att besluta om ändring av andelstal även om någon förening ännu inte finns bildad för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Om en samfällighetsförening sedan bildas får föreningens styrelse besluta om ändring av andelstal enligt anläggningsbeslutet.

Både andelstal för utförande och andelstal för drift torde i princip kunna omfattas av en befogenhet enligt 24 a §. Normalt bör dock LM:s beslut endast avse andelstalen för drift eftersom anläggningen i de flesta fall redan torde vara utförd när en fråga om ändring av andelstal uppkommer. Det kan också vara fråga om en ny anläggning där nyttan för fastigheterna är densamma även om användningen för tillfället skiljer sig åt, t.ex. beroende på att vissa fastigheter är bebyggda och andra obebyggda. Om andelstalsserien för utförande är, och fortsättningsvis ska vara, densamma som för drift, bör dock även andelstalet för utförande kunna ändras så att följsamheten inte rubbas.

Det bör observeras att 24 a § inte avser en fastighets inträde i eller utträde ur en gemensamhetsanläggning. I ett sådant fall är i stället 42 a § om anslutning av ny- eller ombildad fastighet, 43 § om överenskommelse, 35 § om ny förrättning och ersättningsbestämmelserna i 37–39 §§ tillämpliga.

Stadigvarande natur

Exempel på ändringar av stadigvarande natur är övergång från permanent- till fritidsboende och vice versa, från handels- eller småindustriverksamhet till boende och från mjölkproduktion till enbart spannmåls- eller

vallproduktion. Med ändring av stadigvarande natur avses också att en fastighet ändras från obebyggd till bebyggd och motsatsen.

Försiktig tillämpning

Det finns inte några lagreglerade möjligheter till ekonomisk reglering (jämför 37–39 §§) vid ändring av andelstal genom beslut av styrelsen för en samfällighetsförening med stöd av 24 a §. Detta bör beaktas när LM avgör om det är lämpligt att styrelsen ges möjlighet att ändra framför allt andelstalen för utförande. Om anläggningen har ett påtagligt värde kommer annars orättvisor att uppstå när en fastighet byter andelstal utan att någon ekonomisk jämkning kan ske.

Lagens uttryckssätt, att LM "kan i anläggningsbeslutet bestämma", bör således ge utrymme för en försiktig tillämpning. I vart fall bör LM tydligt informera sakägarna om det berörda förhållandet. Enligt praxis ska bestämmelsen tillämpas med försiktighet mot bakgrund av att styrelsens beslut om ändring inte kan överklagas utan endast angripas genom klandertalan (MÖD 2013:21).

Redovisning av hur andelstalen ska beräknas

En förutsättning för att styrelsen ska ha praktisk möjlighet att ändra ett andelstal är att LM har föreskrivit hur ändringen ska göras. Styrelsens befogenheter inskränker sig i praktiken till ett konstaterande av att ändrade förhållanden har inträtt och att LM:s föreskrift därmed ska tillämpas.

Det är därför av vikt att LM tydligt redovisar hur andelstalen för olika tänkbara användningssätt ska beräknas. Om tonkilometermetoden tillämpas, ska transporttal för permanentbostad, fritidsbostad, skogsmark, jordbruksmark osv. anges. Det är också lämpligt att föreskrifterna innehåller kriterier som kan användas av styrelsen för att konstatera att en andelstalspåverkande ändring har inträffat.

Rättsfall: Förutsättningarna för ändrade andelstal måste vara tydliga

MÖD, 2013-02-05, F 6085-12 (MÖD 2013:21). LM gav styrelsen rätt att besluta om ändring av andelstal bl.a. då antalet hushåll som använder en fastighet ändras stadigvarande och att en och samma fastighet får belastas av högst två hushåll. MÖD ansåg att begreppet "hushåll" inte har ett så entydigt innehåll att det skulle vara lätt för styrelsen att konstatera att ändrade förhållanden inträtt och att därför förutsättningar för ändring av andelstalen föreligger. Att en fastighet får belastas av högst två hushåll skulle även kunna innebära möjligheter till en utjämning av kostnadsfördelningen som inte är förenlig med principen i 15 § AL om att andelstal ska bestämmas främst med hänsyn till den nytta en fastighet har av anläggningen.

Om styrelsen, trots LM:s föreskrifter, inte anser sig kunna ändra ett andelstal, är den inte tvingad till detta. Styrelsen eller fastighetsägaren är i sådant fall hänvisade till något annat förfarande, t ex att ansöka om en ny förrättning enligt 35 §.

Exempel på formulering av LM:s beslut

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, får styrelsen besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Ändringen ska ske till ett tal som framgår av aktbilaga X. Beslutet får tillämpas först sedan styrelsen har underrättat berörd fastighetsägare, anmält beslutet till Lantmäterimyndigheten för införing i fastighetsregistret och sådan införing har skett.

Beslutet ska införas i anläggningsbeslutet, lämpligen under punkten "Andelstal i anläggningen". Om andelstalen har redovisats i ett särskilt beslut, kan bestämmelsen i stället placeras i anslutning till detta under en särskild punkt benämnd "Ändring av andelstal".

24a.2 Underrättelse och registrering

Dialog med och underrättelse till fastighetsägare

Innan styrelsen tar upp ett ärende för beslut, bör den om möjligt kontakta fastighetens ägare för att få en bekräftelse av att användningssättet har ändrats stadigvarande och för att ge information om det blivande beslutets innebörd.

Så snart ett beslut har fattats, ska styrelsen enligt 24 a § andra stycket *första meningen* underrätta den berörda fastighetsägaren om detta. Om det inte är uppenbart att fastighetsägaren godtar ändringen, kan det vara lämpligt att ordna bevisning om att underrättelse har skett genom kvittens eller mottagningsbevis. Om fastigheten har flera ägare, ska samtliga underrättas.

Anmälan för registrering

Enligt 24 a § andra stycket *andra meningen* är styrelsen skyldig att snarast möjligt anmäla sitt beslut för införande i fastighetsregistret. För att registrering ska kunna ske, ska handlingarna innehålla uppgifter om gemensamhetsanläggningens respektive fastighetens registerbeteckning och det nya andelstalet. Vidare bör fastighetens nya användningssätt framgå. En kopia av eller ett utdrag ur styrelsens protokoll ska bifogas som redovisar vilka beslut avseende andelstalen som har meddelats. Det ska även framgå att det är styrelsen som gör anmälan.

Något formellt godkännande av styrelsens beslut i likhet med vad som krävs vid en överenskommelse enligt 43 § lämnas inte av LM. LM ska dock kontrollera att styrelsen för samfällighetsföreningen verkligen har befogenhet att besluta om ändrade andelstal. Detta görs enklast genom en kontroll i fastighetsregistret där det ska vara angivet på gemensamhetsanläggningen med anmärkningen "Samfällighetsföreningens styrelse får besluta om viss ändring av andelstal".

Någon djupare kontroll av att styrelsen har beslutat i enlighet med vad som har föreskrivits i anläggningsbeslutet ska inte göras av LM. LM behöver inte heller kontrollera att de faktiska förutsättningarna för att ändra andelstal, dvs. ändrat användningssätt, är uppfyllda. Om däremot de lämnade uppgifterna bedöms vara *uppenbart felaktiga*, bör LM avvakta med registreringen och kontakta styrelsen för komplettering eller rättelse. Om någon komplettering eller rättelse inte sker har LM ingen annan möjlighet än att ändå registrera styrelsens beslut.

Om en anmälan av ett styrelsebeslut med hänvisning till 24 a § innebär *utträde eller inträde* av en fastighet i gemensamhetsanläggningen så är detta inte genomförbart, dvs. LM kan inte inom ramen för bestämmelsen registrera en sådan ändring. Ett sådant ärende ska därför avvisas. LM bör informera om att det för den åtgärden krävs en omprövning enligt 35 § eller en överenskommelse enligt 43 §.

Om anmälan är bristfällig, dvs. att handlingarna saknar uppgifter som krävs för en registrering, bör LM begära komplettering i de fall där det är möjligt

att lämna kompletterande uppgifter. Vissa brister kan inte läkas genom komplettering, så är fallet med styrelsens befogenhet att besluta om andelstalsändring. Inkommer ingen komplettering, eller saknas möjlighet att läka bristen bör ärendet avvisas.

När fastighetens nya andelstal har förts in i fastighetsregistret ska LM bekräfta detta till samfällighetsföreningen. Bekräftelsen sker lämpligen genom ett utdrag ur fastighetsregistret för gemensamhetsanläggningen efter det att andelstalen har ändrats, alternativt genom att en kopia av den insända avskriften/kopian av beslutsprotokollet förses med ett bevis om registrering.

LM ska skicka fakturan för registreringen av ett ändrat andelstal till samfällighetsföreningen, som får ta upp den som en förvaltningskostnad i sin bokföring. Den kommer då att indirekt betalas av alla delägarna i gemensamhetsanläggningen efter andelstalen för anläggningens drift. Någon möjlighet för föreningen/styrelsen att kräva in pengarna direkt från den fastighetsägare som berörs av det ändrade andelstalet finns inte enligt SFL.

Tidigaste tillämpning

Ett ändringsbeslut enligt 24 a § får enligt 24 a § andra stycket *tredje meningen* tillämpas först sedan LM har registrerat det. Detta innebär att ett nytt andelstal får tillämpas i en debiteringslängd bara om registrering har skett av andelstalet innan längden läggs fram på stämman.

På stämman ska frågor av ekonomisk betydelse avgöras genom omröstning efter andelstal om någon begär det (49 § första stycket SFL). Så snart ett ändringsbeslut enligt 24 a § har registrerats, ska det tillämpas vid en sådan omröstning.

24a.3 Missnöjd får väcka talan

Styrelsens beslut om andelstal får enligt 24 a § *tredje stycket* inte överklagas. Detta står i överensstämmelse med principen i SFL att styrelsebeslut inte kan överklagas. Om den berörda fastighetsägaren eller någon annan medlem i samfällighetsföreningen är missnöjd med beslutet, kan i stället talan väckas mot föreningen hos MMD enligt bestämmelserna i 46 § SFL. Detta ska ske inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden lades fram på föreningsstämman.

25 § Tidigarelagt anläggningsbeslut

25 § Om det är lämpligt, får anläggningsbeslut meddelas utan hinder av att tekniska arbeten och värderingar ej utförts.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 100 m – 100 y, 157 m, 158 m och 238 y – 239 ö.

Anläggningsbeslut som preliminärfråga

Om det är lämpligt får ett anläggningsbeslut enligt 25 § meddelas trots att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts (jämför 4 kap. 25 § tredje stycket FBL). LM kan samtidigt förordna att anläggningsbeslutet får överklagas särskilt om det är lämpligt (30 § jämfört med 15 kap. 3 § FBL). Genom ett sådant förordnande görs beslutet till en preliminärfråga. Genom denna regel blir det möjligt att t.ex. uppskjuta arbetskrävande utstakningar eller värderingar, till dess anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och tveksamhet inte längre föreligger om att arbetet blir till verklig nytta (prop. 1973:160 s. 238).

Bestämmelsen blir i första hand av betydelse i fråga om mer omfattande anläggningsföretag där oenighet yppats bland sakägarna (prop. 1973:160 s. 239).

Lämplighet

Vid lämplighetsbedömningen ska LM göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att anläggningsbeslutet görs till en preliminärfråga och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär för sakägarna. LM kan vid bedömningen beakta dels tillträdarens behov av snabbt tillträde, dels huruvida ett förordnande om särskild besvärsmätt främjar en ändamålsenlig handläggning (prop. 1976/77:114 s 34).

Att åtgärden främjar en ändamålsenlig handläggning innebär att den skapar processekonomiska fördelar i fråga om förrättningshandläggningen, jmf. NJA 1974 s. 597. Sådana fördelar skulle kunna bestå i att handläggningsmoment som i vissa fall skulle kunna visa sig onyttiga kan skjutas upp, att förrättningskostnaderna blir lägre, eller att besluts kvaliteten blir högre.

Vid bedömning av om det främjar en ändamålsenlig handläggning att göra anläggningsbeslutet till preliminärfråga bör inte bara faktorer som ärendets omfattning och komplexitet eller åtgärdens tillåtlighet kunna vägas in, utan även oklarheter rörande det slutliga intrånget och sakägarnas inställning i frågor som påverkar valet av värderingsmetod. Sakägarnas inställning i olika frågor (exempelvis i värderingsfrågan) kan nämligen påverka vad som är en lämplig handläggningsordning.

Preliminärfråga i förhållande till andra bestämmelser

Denna situation ska skiljas från den i bestämmelsen i 13 a § som hanterar ersättning för svårbedömda skador som är avsedd för de fall där en viss tid behöver gå mellan utförande av anläggningen och bedömning av slutlig skada för fastighetsägaren. Det kan till exempel röra frågan om miljöstörande faktorer från anläggningen som medför värdeminskning på en fastighet eller övriga skador som kommer från kostnader med anledning av att den på fastigheten bedrivna rörelsen måste flyttas, läggas ned eller ändra

inriktning (se prop. 1991/92:127 s 53 f.). Dessutom krävs ett yrkande från någon av parterna för att undantagsregeln i 13 a ska kunna tillämpas.

En huvudregel enligt anläggningslagen är att ersättningen betalas ut som ett engångsbelopp vid förrättningen (se 13 a § och 5 kap. 27 § ExprL). Om det finns svårigheter med att göra värdering och bedöma intrånget innan anläggningen har utförts kan det vara skäl för att fatta anläggningsbeslut som preliminärfråga.

Anläggningsförrättningen ska inte hållas öppen för eller alls behandla eventuella skador som är oförutsebara, se 13 b §.

I det fall en förrättning har lämnats öppen genom anläggningsbeslut som preliminärfråga och man efter utförandet kunnat konstatera att skador enligt 13 c § uppstått, kan LM besluta om ersättning för sådana skador, se avsnitt 13 c § Ersättning enligt annan lag. Att lämna öppet för att i ett senare skede kunna besluta om ersättning enligt 13 c § är i sig inget skäl att göra anläggningsbeslutet till preliminärfråga.

Typsituationer

Exemplen under nedan rubriker kan utgöra skäl till att det kan vara lämpligt att fatta anläggningsbeslut som preliminärfråga.

Inrättandet osäkert

Särskilt när det gäller vissa omfattande anläggningsföretag, där oenighet finns bland sakägarna, kan det vara fördelaktigt att göra anläggningsbeslutet till en preliminärfråga. Vissa tids- eller kostnadskrävande moment, som t.ex. den slutliga beräkningen av andelstal, kan då anstå till dess att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft och det inte längre råder någon tveksamhet beträffande inrättandet av anläggningen.

Tidigare tillträde

Anläggningsbeslutet kan också göras till en preliminärfråga för att möjliggöra ett tidigt tillträde till upplåtet utrymme och en snabb igångsättning av anläggningens utförande i de fall vissa förrättningsmoment, t.ex. värderingar, är mycket tidskrävande. Beslut om tillträde meddelas då i samband med anläggningsbeslutet.

Vid avvägningen av om anläggningsbeslutet lämpligen bör göras till en preliminärfråga, är det viktigt att beakta innehållet i bestämmelserna om tillträde (26–27 §§). Enligt dessa gäller i princip att ersättningarna ska ha betalats innan tillträde får ske. Eftersom ersättningsfrågan som regel ännu inte är avgjord när anläggningsbeslutet meddelas som en preliminärfråga, krävs därför antingen att sakägarna medger att tillträde får ske utan att ersättning för upplåtet utrymme har betalats, eller att LM beslutar om förskott som villkor för tillträde.

26 § Tillträde

26 § Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller av mark som inlösts sker vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 239 – 242 m, 552 m – 553 y och 594 y – 595 x.

Normalt sker tillträde till ett upplåtet utrymme eller till ett inlöst område enligt bestämmelserna i 26 och 27 §§. Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt finns dessutom möjlighet att i vissa speciella situationer medge förtida tillträde enligt 27 a §.

Beslut om tillträde

När ett utrymme upplåts eller mark löses in för en gemensamhetsanläggning ska LM enligt 26 § meddela ett beslut om tidpunkten för tillträde. AL innehåller inte någon automatisk tillträdesregel motsvarande den som finns i 5 kap. 30 § FBL. Ett beslut om tillträde måste således alltid meddelas när ett utrymme upplåts eller när mark löses in vid en anläggningsförrättning

Beslutet om tillträde kan inte överklagas särskilt (s.k. preliminärfråga). Beslutet kan således överklagas först sedan förrättningen har avslutats (jämför prop. 1969:128 s. B 479 m).

Vid en kombinerad fastighetsbildnings- och anläggningsförrättning ska beaktas att tillträdesfrågorna delvis är olika reglerade i FBL och AL (jämför 5 kap. 30 § FBL). Något hinder finns inte för LM att vid en sådan förrättning avgöra alla förekommande tillträdesfrågor i ett enda beslut, när så är lämpligt. Även om förrättningarna är formellt sammankopplade och anläggningsbeslutet meddelas i fastighetsbildningsbeslutet (24 § fjärde stycket), ska tillträde till utrymme för en anläggning bestämmas enligt reglerna i AL och tillträde p.g.a. fastighetsbildningen enligt FBL.

Villkor för tillträde

För att tillträde ska få ske ska den i tillträdesbeslutet angivna tiden ha uppnåtts och beslutad ersättning enligt 13 § ha betalats. Enligt 27 § kan dock undantag i vissa fall göras från kravet på att ersättningen ska ha betalats.

Val av tidpunkt för tillträde

Den tidigaste tidpunkt för tillträde som LM kan besluta om är när anläggningsbeslutet har fått laga kraft, såvida inte förutsättningar för förtida tillträde enligt 27 a § är för handen. Någon senaste tidpunkt finns inte föreskriven. LM kan bestämma tidpunkt för tillträde tämligen fritt efter samråd med sakägarna. Vid val av lämplig tidpunkt finns inte något hinder mot att förlägga tillträdet till tidpunkt innan anläggningsförrättningen har avslutats så länge anläggningsbeslutet har fått laga kraft. Om nödvändiga värderingar inte har utförts bör emellertid LM se till att förhållanden av betydelse vid värderingen noggrant dokumenteras innan tillträde sker. Den utförandetid som har bestämts i anläggningsbeslutet har stor betydelse för tillträdestidpunkten. Det bör beaktas att tillträdet inte bestäms till en så sen tidpunkt att utförandet inte rimligen kan ske inom den beslutade tiden.

Övertagande/utförande av anläggning

Om en befintlig anläggning inrättas som en gemensamhetsanläggning innebär tillträdet också att anläggningssamfälligheten övertar ansvaret för anläggningen. Anläggningsbeslutet ska ha vunnit laga kraft innan tillträde får ske. Huvudregeln är att även ersättningen enligt 13 § ska ha betalats. Se vidare 12.1 Upplåtelse av utrymme.

Om anläggningsbeslutet innebär att en anläggning ska utföras så är det anläggningssamfälligheten (samfällighetsföreningen om en sådan finns) som har ansvaret för att anläggningen byggs. Om anläggningen enligt ett avtal ska utföras av en exploatör eller av Trafikverket så är det ändå samfällighetsföreningen som gentemot sina medlemmar är skyldig att se till att anläggningen byggs. Föreningen företräder anläggningssamfälligheten och kan agera mot exploatören för att få anläggningen utförd. Om anläggningen inte är helt utförd när anläggningsbeslutet meddelas, får beslutas om tillträde dels till den halvfärdiga anläggningen, dels till utrymmet i övrigt. Alternativt kan man invänta att anläggningen färdigställs, och därefter meddela ett anläggningsbeslut och besluta om tillträde. Tillträdet kan inte villkoras av att anläggningen är utförd.

Anm.

Någon motsvarighet till att särskilt besluta om ”när dessa vägar bör anläggas eller övertas till väghållning av föreningen”, som fanns i 79 § andra stycket EVL, finns alltså inte i AL.

27 § Tillträde trots att ersättningen inte har betalats

27 § Utan hinder av att ersättning enligt 13 § ej betalats får tillträde ske, om berörda sakägare medger det. Även utan medgivande får tillträde ske, sedan lantmäterimyndigheten bestämt förskott på den ersättning som slutligen fastställs och detta betalats. Är det uppenbart att förskottet skulle uppgå till endast obetydligt belopp, kan lantmäterimyndigheten föreskriva att tillträde får ske utan att förskott betalas.

I beslut om förskott skall anges hur betalningsskyldigheten skall fördelas mellan delägarna i anläggningen. I beslutet skall vidare anges den tid inom vilken förskott, som utgör villkor för tillträde, skall ha betalats. Har betalning ej skett inom utsatt tid, får tillträde ej ske förrän ersättning enligt 13 § har betalats.

Även sedan tillträde har skett kan lantmäterimyndigheten på begäran av sakägare bestämma att förskott skall utgå.

Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 239 x – 242 m, 552 m – 554 ö och 594 n – 596 ö.

I paragrafen regleras möjligheten att tillträda utan att ersättningen har betalats. Detta förfarande ska inte blandas samman med s.k. förtida tillträde, vilket regleras i 27 a §.

27.1 Medgivande eller förskott

Medgivande

Kravet i 26 § på att ersättningen enligt 13 § ska ha betalats innan tillträde får ske kan frångås om berörda sakägare medger det (27 § första stycket *första meningen*). Med berörda sakägare torde avses de fastighetsägare och rättighetshavare som är berättigade till ersättning för upplåtelse eller inlösen enligt 12 § eller en åtgärd enligt 12 a §. Det finns inte något krav på att medgivandet ska vara skriftligt. Det kan lämnas vid ett sammanträde eller vid en mer informell rådplägnings med berörda sakägare. Det är dock väsentligt att medgivandet dokumenteras i protokollet, om det sker på ett sammanträde, eller på dagboksbladet i andra fall.

Utan medgivande efter förskott på ersättningen

Även utan medgivande får tillträde ske om LM enligt 27 § första stycket *andra meningen* beslutar om förskott på den ersättning som slutligt kommer att fastställas enligt 13 § och om detta förskott har betalats. Bestämmelsen möjliggör ett tidigare läggande av tillträdet när t.ex. mer omfattande värderingar eller liknande ska utföras. Det krävs inget särskilt yrkande från en sakägare för att frågan om förskott ska tas upp. LM har skyldighet att underrätta sakägarna om beslutet (jämför 19 § och 4 kap. 33 a § FBL).

LM:s beslut om förskott får överklagas särskilt enligt 30 § jämfört med 15 kap. 2 § FBL (prop. 1973:160 s. 241 ö). Överklagandet ska göras inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Vid beslut om förskott ska därför särskild anvisning hur man överklagar alltid lämnas.

MMD:s beslut i fråga om förskott på ersättning får inte överklagas (17 kap. 2 § FBL).

Tillträde utan förskott

LM kan föreskriva att tillträde får ske utan att förskott betalas om det är uppenbart att detta skulle uppgå till endast ett obetydligt belopp (27 § första

stycket *tredje meningen*). Förskott ska inte heller betalas, om fastställandet av den slutliga ersättningen är nära förestående (prop. 1973:160 s. 240 y).

27.2 Betalningsskyldighet och tid för betalning

Fördelning av förskottsbetalning

I ett beslut om förskott ska enligt 27 § andra stycket *första meningen* anges hur betalningsskyldigheten ska fördelas mellan delägarna i anläggningssamfälligheten, såvida inte andelstalen för utförande redan har tagits upp i anläggningsbeslutet.

Eftersom beslutet om förskott meddelas först efter det att anläggningsbeslutet har meddelats, kan någon tvekan inte finnas om vilka fastigheter som berörs. LM ska sträva efter att fördela skyldigheten att betala förskott på sådant sätt att den preliminära fördelningen så nära som möjligt ansluter till den slutliga fördelningen av ersättningsskyldigheten.

Förfallodag

I beslutet om förskott ska enligt 27 § andra stycket *andra meningen* anges den tid inom vilken ett förskott, som utgör villkor för tillträde, ska ha betalats. Förfallodagen får bestämmas till tidigast den tidpunkt när anläggningsbeslutet vinner laga kraft.

Enligt 32 § andra stycket ska 5 kap. 16 § FBL tillämpas vid betalning av förskott.

Om betalning inte sker

AL saknar motsvarighet till den automatiskt verkande tillträdesregeln i 5 kap. 30 § FBL. Ett beslut om tillträde som är villkorat med att ett förskott ska betalas, blir utan verkan om förskottet inte betalas inom utsatt tid eller om beslutet om förskott inte får laga kraft. Om endast tillträde enligt 27 § meddelas som sedan inte utnyttjas eller får laga kraft, måste därför LM för att tillträde ska kunna ske meddela ett tillträdesbeslut enligt 26 § senast i samband med avslutandet.

Om förskottet inte blir betalt inom utsatt tid eller om beslutet inte får laga kraft så gäller enligt 27 § andra stycket *tredje meningen* AL en särskild förhållningsorder för den alternativa tidpunkt som kan beslutas. Denna tidpunkt kan inte beslutas infalla innan anläggningsbeslutet fått laga kraft och ersättningen (i sin helhet) har betalats, se exemplet nedan.

Tillträdesbeslut med alternativ tillträdestidpunkt

För att hantera frågan om tillträde på ett effektivt sätt i de fall tillträde enligt 27 § beslutas, bör beslutet också innehålla en alternativ tidpunkt för tillträdet som inte är beroende av att ett förskott ska betalas. Detta innebär att tillträdesbeslutet omfattar dels rätt till tillträde enligt 27 §, dels ett tillträde enligt 26 § för det fall det tidigare tillträdet inte utnyttjats.

Exempel:

Beslut om förskott

Skäl:

Beslut:

Såsom förskott på ersättning för upplåtelse av utrymme ska betalas femtontusen (15 000) kronor direkt till ägaren av Berga 1:1, Anton Ason. Förskottet ska vara betalt senast den 18 juli 2023.

Hur man överklagar

Den som – – –

Tillträde

Beslut:

Tillträde får ske den 19 juli 2023 om anläggningsbeslutet då har fått laga kraft. Villkor för tillträde är att föreskrivet förskott har betalats. Om detta inte har skett får tillträde ske när slutlig ersättning enligt meddelat ersättningsbeslut har betalats.

27.3 Förskott efter tillträde

Även sedan tillträde har skett kan LM bestämma att förskott ska betalas (27 § *tredje stycket*). För detta krävs ett särskilt yrkande från en sakägare samt att det kan antas dröja viss tid till dess det slutliga ersättningsbeslutet meddelas.

Förfallodag ska anges även i ett sådant beslut om förskott (prop. 1973:160 s. 533 y).

LM:s beslut om förskott får överklagas särskilt enligt 30 § jämfört med 15 kap. 2 § FBL (prop. 1973:160 s. 241 ö). Överklagandet ska göras inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Vid beslut om förskott ska därför särskild anvisning hur man överklagar alltid meddelas. LM har skyldighet att underrätta sakägarna om beslutet (jämför 19 § och 4 kap. 33 a § FBL).

MMD:s beslut i fråga om förskott på ersättning får inte överklagas (17 kap. 2 § FBL).

27.4 Storleken av förskott och slutlig ersättning

Om förskott har bestämts och tillträde har skett eller om förskottet ändå har betalats får den slutliga ersättningen inte bestämmas till ett lägre belopp än förskottet (27 § *fjärde stycket*). Om förskottet inte har betalats gäller således inte denna begränsning av den slutliga ersättningen.

Beslutet om förskott förutsätter att en preliminär beräkning av ersättningen görs enligt reglerna i 13 §. Med ledning av denna beräkning får sedan bedömas storleken av det förskott som ska betalas. Förskottet bör bestämmas så pass högt att det inte blir helt ointressant men ändå inte högre än att det finns en viss marginal till den bedömda slutliga ersättningen.

27a § Förtida tillträde – verkställighetsförordnande

27 a § Bestämmelserna i 5 kap. 30 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) om förtida tillträde äger motsvarande tillämpning vid förrättning enligt denna lag. Vad som sägs om fastighetsbildningsbeslut skall därvid tillämpas på anläggningsbeslut. Med motsvarande tillämpning av bestämmelserna om förtida tillträde får förordnas att anläggningsbeslutet även i övrigt får verkställas utan hinder av att det ej har vunnit laga kraft.

Förarbeten

Prop. 1976/77:114

Bestämmelserna i 5 kap. 30 a § FBL om förtida tillträde ska enligt 27 a § tillämpas vid en anläggningsförrättning. Vad som sägs om fastighetsbildningsbeslut ska tillämpas på anläggningsbeslut.

Detta innebär att LM, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får medge tillträde trots att anläggningsbeslutet inte har vunnit laga kraft, *förtida tillträde*. Ett sådant medgivande får, när i de beslutet föreskrivna villkoren har uppfyllts, utnyttjas även om anläggningsbeslutet eller beslutet om förtida tillträde har överklagats.

Genom reglerna om förtida tillträde kan tillträde ske i ett tidigt skede av förrättningen. Eftersom tiden för överklagande av anläggningsbeslutet inte behöver avvaktas görs redan på grund av detta en tidsvinst. Det förtida tillträdet får emellertid ännu större betydelse då ett överklagande kan väntas eftersom det inte fördröjs av eventuella besvär. Tidsvinsten kan i sådana fall bli betydande.

Vid ett förtida tillträde får den tillträdande disponera det ianspråktaga utrymmet på samma sätt som om tillträde hade skett enligt de normala reglerna i 26 och 27 §§.

Vid en anläggningsförrättning får förordnas om att anläggningsbeslutet även i övrigt får verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft, se Verkställighetsförordnande nedan.

Förutsättningar för förtida tillträde

Förtida tillträde får medges endast om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt. Detta innebär att en grundläggande förutsättning för förtida tillträde är att *behovet* av tillträde är så starkt att det tar över den avträdandes eventuella olägenheter av att tillträde sker innan anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Dessutom ska det vara praktiskt taget *uteslutet att anläggningsbeslutet kan komma att ändras* med anledning av ett överklagande, i vart fall i den del som är av betydelse för tillträdet. Se Handbok FBL 5.30a Förtida tillträde.

Vid inrättande av exempelvis en gemensamhetsanläggning finns det vanligtvis behov av någon typ av ingrepp på aktuell fastighet, såsom grävning eller uppförande av byggnad/anläggning och/eller borttagande av byggnad/anläggning. I rättsfallet MÖD 2021:9 framförde domstolen att syftet med att det bör vara praktiskt taget uteslutet att anläggningsbeslutet kan komma att ändras med anledning av ett överklagande, i vart fall i den del som är av betydelse för tillträdet, torde vara att skador och kapitalförstöring inte ska uppkomma om anläggningsbeslutet inte står sig vid en överprövning. Om anläggningsbeslutet avser befintliga anläggningar torde risken för att ett förtida tillträde leder till kapitalförstörelse inte vara

lika stor. För att förtida tillträde ska kunna medges måste dock behovet av tillträde fortfarande vara så starkt att det tar över den avträdandes eventuella olägenheter av att tillträde sker innan anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft, oavsett om anläggningen är befintlig eller inte.

Förutsättningar för förtida tillträde kan bl.a. föreligga när behov finns av att snabbt kunna inrätta en gemensamhetsanläggning som är reglerad genom fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan, t.ex. en anläggning avseende en gemensam utfart för fastigheter som på grund av utfartsförbud i detaljplanen inte får bebyggas innan utfartsfrågan har lösts.

Rättsfall: Skäl saknas

HovR Ö Norrl, 1980-04-17, UÖ 2065, Ö 11/80. (LM ref 80:77). Beslut om gemensamhetsanläggning avseende skogsbilväg kunde inte innefatta beslut om förtida tillträde. Det förelåg inte sådana särskilda omständigheter som krävdes. Sakägarna skäl till ett förtida tillträde var att anläggningen skulle fördröjas och att avverkningar och vissa skogsvårdsåtgärder skulle fördröjas om inte bygget kom igång inom kort.

Rättsfall: Förtida tillträde i Sangis

HovR Ö Norrl, 2001-04-25, Ö 531/00. (LM ref 01:10). HovR medgav förtida tillträde med hänsyn till de berörda fastigheternas behov av utfartsväg. Det förelåg enligt HovR sådana särskilda omständigheter som erfordras enligt AL 27 a § och FBL 5:30 a §.

Rättsfall: Förtida tillträde i Vargskär

MÖD, 2021-03-23, F 1508-21 (MÖD 2021:9). Gemensamhetsanläggning inrättades för en i huvudsak befintlig brygga och parkeringsplats. Anläggningarna hade tidigare nyttjats med stöd av ett arrendeavtal under ca femton år och anläggningsbeslutet innebar att denna användning skulle kunna fortsätta. Utan tillgång till bryggan skulle ägarna till fastigheter och byggnader på intilliggande öar inte kunna nå sina fastigheter. Då inga betydande olägenheter kunde antas uppkomma för belastad fastighet, som också skulle delta i gemensamhetsanläggningen, ansåg MÖD att det förelåg särskilda omständigheter för att medge förtida tillträde.

Beslut om förtida tillträde

Beslut om förtida tillträde ska föregås av ett yrkande från den som ska tillträda. LM får meddela beslut om förtida tillträde antingen

- i samband med ett anläggningsbeslut som får överklagas särskilt eller
- i samband med ett anläggningsbeslut som meddelas när förrättningen avslutas eller
- när förrättningen avslutas om särskild talan inte har fått föras mot ett tidigare meddelat anläggningsbeslut.

Om anläggningsbeslutet har gjorts till en s.k. preliminärfråga och sedan har överklagats är LM förhindrad att besluta om förtida tillträde. I dessa fall ankommer det i stället på FD att meddela tillträdesbeslut. Se Handbok FBL 5.30a.1 Beslut om förtida tillträde.

Villkor för förtida tillträde**Förskott och säkerhet**

LM ska som villkor för förtida tillträde föreskriva att förskott på den slutliga ersättningen ska betalas samt att säkerhet ska ställas för återstående ersättning jämte ränta samt för eventuellt skadestånd som kan komma att

betalas om anläggningsbeslutet eller beslutet om förtida tillträde ändras. Se Handbok FBL 5.30a.2 Förskott och säkerhet.

Till skillnad mot vad som gäller för ett förskott enligt 27 § första stycket så krävs ett yrkande från fastighetsägaren eller någon annan som berörs av tillträdet för att förskott ska kunna föreskrivas som villkor för förtida tillträde. Frågan om förskott bör ex officio tas upp med sakägarna så att dessa får tillfälle att framställa eventuella yrkanden.

Storleken av förskott

Storleken av förskottet ska bedömas med ledning av en preliminär beräkning av ersättningen enligt reglerna i 13 § för den egendom som berörs. Den slutliga ersättningen får sedan inte bestämmas till ett lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller om förskottet ändå har betalats.

Fördelning av förskottsbetalning

I föreskrift om förskott som villkor för förtida tillträde ska anges hur betalningsskyldigheten ska fördelas mellan delägarna i anläggningen, såvida inte andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande redan upptagits i anläggningsbeslutet och detta beslut omfattas av verkställighetsförordnande även i den delen (se Verkställighetsförordnande nedan).

Alternativt tillträdesbeslut

AL saknar motsvarighet till den automatiskt verkande tillträdesregeln i 5 kap. 30 § FBL. Om ett beslut om förtida tillträde skulle bli utan verkan på grund av att föreskrivna villkor inte fullgörs inom utsatt tid ska LM meddela ett beslut om tillträde enligt 26 §. Om beslutet om förtida tillträde fortfarande kan förfalla när förrättningen avslutas måste LM senast i samband med avslutandet meddela ett alternativt tillträdesbeslut.

För att hantera frågan om tillträde på ett effektivt sätt i de fall förtida tillträde enligt 27 a § beslutas bör ett alternativt beslut om tillträde meddelas enligt 26 §. I detta fall blir det två olika beslut, där tillträdesbeslutet enligt 26 § blir ett alternativt tillträdesbeslut som ska gälla om beslutet om förtida tillträde förfaller. Detta med hänsyn till att beslut om förtida tillträde överklagas särskilt, se 15 kap. 3 § FBL.

Verkställighetsförordnande

Ett förtida tillträde innebär verkställighet av anläggningsbeslutet i visst avseende, nämligen i fråga om tillträde, redan innan anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Då det vid en anläggningsförrättning är den genom anläggningsbeslutet bildade anläggningssamfälligheten som ska utnyttja det förtida tillträdet finns det emellertid behov av verkställighet även till den del anläggningsbeslutet innebär att en samfällighet bildas. Också i andra avseenden finns det i anslutning till förtida tillträde normalt behov av att genast kunna lägga anläggningsbeslutet eller vissa delar av detta till grund för olika verkställighetsåtgärder. LM får därför i samband med ett beslut om förtida tillträde förordna att anläggningsbeslut även i andra delar än vad som gäller förtida tillträde får verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft. 5 kap. 30 a § FBL om förtida tillträde ska tillämpas på ett sådant förordnande.

Om föreningsförvaltning kan bli aktuell är ett sådant verkställighetsförordnande en nödvändig förutsättning. Utan verkställighetsförordnande kan samfällighetsföreningen inte vinna rättskapacitet förrän anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft (23 § SFL).

Vid delägarförvaltning skulle anläggningen i praktiken ibland kunna utföras även utan verkställighetsförordnande. Det kan emellertid vara nödvändigt med ett förordnande även i sådana fall. LM bör därför normalt meddela verkställighetsförordnande samtidigt som ett förtida tillträde beslutas om inte särskilda skäl talar för annat. Därigenom undviks också oklarhet om vilka åtgärder anläggningssamfälligheten har rätt att vidta utöver själva tillträdet.

28 § Samordning vid inställande

28 § Förrättning som påbörjats enligt förordnande vid fastighetsreglering skall inställas, om regleringsförrättningen inställes. Förrättningen skall dock fortsättas, om sakägare som fört talan vid förrättningen och som kunnat ansöka om denna begär det. Underrättas sakägarna om regleringsförrättningens inställande vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet. I annat fall skall begäran framställas inom tid som lantmäterimyndigheten föreskriver.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 242 m–n

Om en anläggningsförrättning har påbörjats enligt ett förordnande med stöd av 9 kap. 1 § tredje stycket eller 9 kap. 7 § andra stycket FBL, ska förrättningen enligt 28 § ställas in, om fastighetsbildningsförrättningen ställs in.

En sakägare, som har fört talan vid förrättningen och som hade kunnat ansöka om denna, har dock rätt begära att förrättningen fortsätts. LM ska därför underrätta sådana sakägare om att fastighetsbildningsförrättningen ska inställas.

Om denna underrättelse sker vid ett sammanträde, ska begäran om att förrättningen ska fortsättas framställas vid sammanträdet. Om sakägarna underrättas i annan ordning, t.ex. genom skriftliga meddelanden, ska begäran framställas inom tid som LM föreskriver. I underrättelsen ska anges den verkan ett inställande av fastighetsbildningsförrättningen har på anläggningsförrättningen enligt 28 § första meningen samt de åtgärder som en sakägare måste vidta för att anläggningsförrättningen ska kunna fortsätta.

Med sakägare som har fört talan avses en sakägare som har varit aktivt verksam vid förrättningen genom att framställa egna yrkanden eller genom att bestrida någon annan sakägars yrkande. I begreppet ingår emellertid även en sådan sakägare som har deltagit vid ett förrättningssammanträde, även om sakägaren inte uttryckligen har gett sin mening till känna (prop. 1969:128 s. B 212 y).

Exempel på formulering av beslut

Beslut om inställande

Skäl:

Anläggningsförrättningen har kommit till stånd genom förordnande enligt 9 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen vid fastighetsregleringsförrättning, dnr xxx. Genom lagakraftvunnet beslut 2010-04-06 har regleringsförrättningen inställts.

Sakägarna har underrättats om regleringsförrättningens inställande vid sammanträde 2010-04-06 och har inte begärt att anläggningsförrättningen ska fortsättas. Denna ska därför enligt 28 § anläggningslagen inställas.

Beslut:

Anläggningsförrättningen inställs.

29 § Fördelning av förrättningskostnaderna

29 § Förrättningskostnaderna ska, om ett anläggningsbeslut har meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Om en förrättning har begärts enligt 20 a § eller 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) ska den som begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna. Om en förrättning har begärts enligt 2 kap. 20 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, ska den som begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna. I övrigt tillämpas 2 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) på en förrättning enligt denna lag.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 243 ö – 244 y, 554 x och 596 x–y, Prop. 1988/89:77 s. 75–76, Prop. 1995/96:2 s. 59. Prop. 2019/20:125 s. 22, 23, 65 och 66.

Övergångsbestämmelser: 2012:428

29.1 Huvudregel – deltagande fastigheter

Om ett anläggningsbeslut meddelas ska förrättningskostnaderna enligt 29 § *första stycket* fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

Det har ansetts att framförallt nyttan ska vara vägledande vid denna skälighetsbedömning (prop. 1973:160 s. 243 x). Normalt torde därför fördelningen kunna ske efter de grunder som har bestämts beträffande fördelningen av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande. Vid en omprövningsförrättning kan det ibland vara rimligt att sökanden får svara för större delen av kostnaderna, även när förrättningen resulterar i ett nytt anläggningsbeslut (prop. 1966:128 s. 271 y).

Rättsfall: Fördelning endast mellan deltagare

HovR Sk o Bl, 1978–11–20, SÖ 2228, Ö 159/78. Ej prövningstillstånd (LM ref 78:62) Förrättningskostnaderna för inrättande av en gemensamhetsanläggning fördelades mellan ägarna av de fastigheter som skulle delta. Kommunen kunde inte åläggas att betala några förrättningskostnader eftersom den inte ägde någon fastighet som hade del i anläggningen.

Rättsfall: Ägarbytet I

NJA 1985 s.368 (LM ref 85:1) En genomgående princip vid tillämpning av fastighetsbildningslagen är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten och följer med ändringar i denna. När en fastighet byter ägare är det därför den nya ägaren som i fortsättningen ska tala och svara för fastigheten. Därmed får efter ägarbyte under pågående förrättning den nya ägaren — oavsett om han eller hon önskar att förrättningen fullföljs — anses ha övertagit den förra ägarens ställning som sökande. Detta får anses gälla också i fråga om förrättningskostnaderna.

Rättsfall: Uteslutna fastigheter

HovR Ö Norrl, 1987-10-30, UÖ 2126, Ö 143/87. Ej prövningstillstånd (LM ref 87:24) Eftersom förrättningskostnaderna fördelats på grundval av andelstalen, innebär domstolens beslut om att vissa fastigheter inte skall delta i gemensamhetsanläggningen automatiskt följer i fråga om förrättningskostnaderna. – I enlighet med 29 § 1 st. AL ska sakägare vars fastighet uteslutits från delaktighet inte betala någon del i förrättningskostnaden.

Rättsfall: Exploatörsavtal

Svea HovR, 1992-06-16, SÖ 30, Ö 3267/91. Ej prövningstillstånd (LM ref 92:30) Vad kommunen avtalat med en exploatör kan inte lagligen inverka på

fördelningen av förrättningskostnaderna enligt 29 § AL, om inte exploatören också är sakägare och i förrättningen upprepar ett åtagande att svara för kostnaderna. Något sådant hade inte påståtts. Det i hovrätten åberopade avtalet kunde därför inte antas ha påverkat kostnadsfördelningen även om det hade åberopats vid förrättningen.

Rättsfall: Ägarbytet II

Svea HovR, 1999-08-23, Ö 1697-99 (LM ref 99:3) Betalningsskyldighet efter ägarbyte under förrättning enligt AL. Sakägare vid en anläggningsförrättning är ägarna till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Om en fastighet byter ägare under förrättningen är det den eller de som vid respektive tidpunkt äger fastigheten som svarar för den samma. Enligt 19 § AL jämfört med 4:40 FBL får ny ägare vidare inte rubba vad den före ägaren medgett eller godkänt. Av detta följer att tidigare ägare inte längre är sakägare och kan därmed inte längre åläggas betalningsskyldighet. Vad gäller förrättningskostnaderna skall dessa enligt 29 § AL fördelas mellan ägarna till fastigheterna som ska delta i anläggningen efter vad som anses skäligt. Någon möjlighet att ålägga tidigare ägare dessa kostnader föreligger inte.

Rättsfall: Fördelning enligt andelstal för utförande

MÖD, 2020-09-09, F 3050-20. LM hade beslutat om likadelning av förrättningskostnaderna med motivering att alla har samma nytta. MÖD ansåg istället att fördelning av förrättningskostnader ska ske efter grunderna som bestämts för fördelning av kostnader för ga:ns utförande. Därmed bör förrättningskostnader fördelas efter andelstalen för anläggningens utförande om det inte finns skäl för en annan fördelning. I detta fall saknas sådana skäl. LMs beslut ska ändras efter MÖDs beslut.

29.2 Undantag – väghållare

Om väghållaren för en allmän väg har begärt en förrättning enligt 20 a § eller 25 § tredje stycket VägL ska enligt 29 § *andra stycket* väghållaren svara för förrättningskostnaderna. Väghållare för en allmän väg är antingen staten eller en kommun.

Om väghållaren har begärt en förrättning enligt 60 § VägL gäller däremot huvudregeln i första stycket.

29.3 Undantag – järnväg

Om en förrättning har begärts enligt 2 kap. 20 § LBJ, ska enligt 29 § *tredje stycket* den som har begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna.

29.4 I övrigt tillämpas 2 kap. 6 och 7 §§ FBL

Enligt 29 § *fjärde stycket* ska i övrigt 2 kap. 6 och 7 §§ FBL tillämpas. Detta innebär följande.

Gemensam handläggning av flera åtgärder

De gemensamma kostnaderna ska enligt 2 kap. 6 § första stycket FBL fördelas på de olika åtgärderna efter vad som är skäligt. Samma grund gäller vare sig den gemensamma handläggningen avser flera anläggningsfrågor eller en anläggningsfråga och en fastighetsbildningsåtgärd.

Avvisning eller inställande

Om en förrättning har avvisats eller ställts in ska uppkomna kostnader enligt 2 kap. 6 § *andra stycket* FBL normalt betalas av sökanden, såvida inte särskilda omständigheter föranleder annat. Om BN har begärt förrättningen,

ska kommunen svara för förrättningskostnaderna. Om länsstyrelsen har tagit initiativ till den avvisade eller inställda förrättningen ska kostnaden betalas av staten. Vad som gäller sökanden gäller även för den som p.g.a. tvångsförvärv har initiativrätt samt för en hyresgästorganisation eller en samfällighetsförening som har begärt förrättningen.

Även om staten eller en kommun enligt ovan ska svara för kostnaden innebär inte detta att kostnaderna för en inställd förrättning alltid måste drabba dessa. LM har möjlighet att lägga kostnaderna eller en del av dessa på sakägarna, om särskilda omständigheter motiverar det (prop. 1973:160 s. 243 y).

I de fall då LM har förordnat om anläggningsförrättning enligt 9 kap. 1 § tredje stycket eller 9 kap. 7 § andra stycket FBL och denna inställs bör som regel förrättningskostnaderna fördelas mellan de av anläggningsförrättningen berörda fastighetsägarna (prop. 1973:160 s. 596 m).

Rättsfall: Fördelning vid inställande

Svea HovR, 1993-11-26, UO 63, Ö 2221/93. Ej prövningstillstånd (LM ref 93:42) Fördelning av förrättningskostnader vid inställande. För denna situation gäller 29 § 3 st. AL och 2 kap 6 § FBL. Inget sägs om fördelningen mellan flera sökande. Hovrätten gjorde en skälighetsbedömning och ansåg att S skulle stå för större delen av förrättningskostnaderna och angav flera skäl för detta: FBM hade handlagt förrättningen på de premisser som S angett och dessa hade varierat från tid till annan. S hade initierat förrättningen och varit mest angelägen om att den skulle komma till stånd.

Överenskommelse

Sakägarna har enligt 2 kap. 6 § tredje stycket FBL rätt att komma överens om fördelningen av förrättningskostnaderna. Avtalsfriheten begränsas dock av att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen har tillkommit i otillbörligt syfte.

LM ska vid sin prövning av överenskommelsen främst beakta om det finns risk för att betalningsskyldigheten inte kommer att fullgöras av den som har åtagit sig att svara för kostnaden eller att kostnaden skulle kunna övervältras på det allmänna.

Förrättningskostnader

Till förrättningskostnaderna hör enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket FBL främst sådana avgifter som ska betalas till den statliga eller kommunala lantmäterimyndigheten.

Förrättningskostnader är vidare ersättning till sakkunnigt biträde och till syssloman, utgifter för hantlangning, som inte ingår i taxeavgiften, samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket FBL.

Kostnader för anlitande av gode män eller ersättning till tolk utgör inte förrättningskostnader. Till sådana kostnader räknas inte heller kostnaderna för en sakägares egen inställelse till ett förrättningssammanträde.

I fråga om förrättningskostnader i övrigt hänvisas till förordningen om avgifter vid lantmåteriförrättningar och Lantmäteriets Handbok Avgifter vid lantmåteriförrättningar för tillämpningen av denna.

Indrivning av förrättningskostnader

I fråga om indrivning av förrättningskostnader hänvisas till 2 kap. 7 § FBL. Lantmäterimyndigheten ska lämna förrättningskostnaderna för indrivning om de inte betalas inom den tid som myndigheten har beslutat. Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas. Fjärde meningen i 2 kap 7 § FBL utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet (jfr 3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken).

Bestämmelserna i 2 kap. 7 § FBL ska inte tillämpas på beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet den 1 juli 2020.

29a § Indrivning av andra kostnader än förrättningskostnader

29 a § 1 fråga om möjlighet till indrivning av kostnader för registrering av andelstal enligt 24 a § och för godkännande av en överenskommelse enligt 43 § eller en ändring enligt 43 a § ska 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.
Lag (2022:362).

Förarbeten

Prop. 2019/20:125 s. 23 och 66, prop. 2021/22:122 s. 21

I fråga om indrivning av kostnader för registrering av andelstal enligt 24 a § och för godkännande av en överenskommelse enligt 43 § eller en ändring enligt 43 a § hänvisas till 2 kap. 7 § FBL. Lantmäterimyndigheten ska lämna kostnader av dessa slag för indrivning om de inte betalas inom den tid som myndigheten har beslutat. Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas. Fjärde meningen i 2 kap 7 § FBL utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet (jfr 3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken).

Bestämmelsen i 2 kap. 7 § FBL ska inte tillämpas på beslut om kostnader som meddelats före ikraftträdandet den 1 juli 2020.

ÖVERKLAGANDE OCH RÄTTEGÅNG (30–31 §§)

I 30–31 §§ finns bestämmelser om överklagande av en anläggningsförrättning och om domstolsförfarandet.

30 §	15 kap. FBL om överklagande och rättelse ska tillämpas vid en anläggningsförrättning. Förvaltningslagen (FL) ska tillämpas vid rättelse av fel m.m.
31 §	Bestämmelserna om rättegång i 16–18 kap. FBL ska tillämpas.

30 § Överklagande – omprövning

30 § I fråga om fullföljd av talan mot ett beslut eller en åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag ska 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut ska då tillämpas på anläggningsbeslut. Ett anläggningsbeslut eller ett beslut om att ställa in en förrättning som har begärts av en hyresgästorganisation får överklagas av organisationen på samma sätt som av en sakägare.

Ett beslut av lantmäterimyndigheten enligt 4 § andra stycket eller 33 a § denna lag får överklagas särskilt på det sätt och inom den tid som anges i 15 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ett ärende om godkännande enligt 43 eller 43 a § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Ett beslut om sådant godkännande får överklagas på samma sätt som ett anläggningsbeslut av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och av länsstyrelsen. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen ska tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43 eller 43 a §.

Lag (2022:362).

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 101 y, 158 n, 241 ö, 244 n–246 y, 554 m–556 ö och 599 ö,
Prop. 1988/89:77 s. 61–64, 67–68, Prop. 1991/92:127 s. 50–53, Prop.
1996/97:92 s. 95, Prop. 1997/98:101, Prop. 2013/14:58 s. 38, Prop.
2021/22:122 s. 21–22.

Övergångsbestämmelser: 1998:378, 2014:207

Sammanställning

Sakägare eller annan som får överklaga olika slags beslut. Tid att överklaga anges i veckor. Tabellen är inte fullständig utan ska ses som en exemplifiering.

Sakägare eller annan som får överklaga ¹⁾	Besluts- eller åtgärdsgrupp					
	1. Avvisning Förordnande enligt 4 och 33 a §§	2. Inställande 15 kap. 6 § första stycket FBL		3. Preliminärfråga 15 kap. 3, 7 och 8 §§ FBL ⁵⁾		
	Förskott enligt 27 § m.m. 15 kap. 2 § FBL	Återkallelse 4 kap. 32 § FBL	Materiellt hinder 4 kap. 31 § FBL	Anläggningsbeslut		
				Inom detaljplan	Övriga områden	
SAKÄGARE	3	4	4	4	4	
BN	(3) ²⁾		(4) ²⁾	4	4	
LSt	(3) ²⁾		(4) ²⁾		4	
Sakägare eller annan som får överklaga ¹⁾	Besluts- eller åtgärdsgrupp					
	4. Beslut mot vilka överklagande får göras efter avslutningsbeslut 15 kap. 6 § första och tredje stycket, 7 och 8 §§ FBL				5. Överenskommelse enligt 43 § och ändring enligt 43 a § 15 kap. 6–8 §§ FBL	
	Anläggningsbeslut		Beslut om andels-tal	Ersättningsbeslut	Övriga beslut ³⁾	Godkännande
	Inom detaljplan	Övriga områden				
						Ej godkänt

SAKÄGARE	4	4	4	4	4 (3) ⁶⁾	4 ⁴⁾	4 ⁴⁾
BN	4	4				4	
LSt		4				4	

1. Även i andra sammanhang än de ovan angivna kan det finnas möjligheter att överklaga för andra än sakägare, t.ex. i fråga om beslut om fördelning av förrättningskostnader (15 kap. 6 § tredje stycket FBL) och beslut om inställande av förrättning som sökts enligt 18 § tredje stycket (15 kap. 9 § FBL).

2. Rätt att överklaga tillkommer BN/kommun och Lst i vissa fall (15 kap. 2 och 9 §§ FBL).

3. Beslut om fördelning av andelstal enligt 42 § och om anslutning m.m. enligt 42 a § överklagas såsom mot den fastighetsbildningsförrättning vid vilken beslutet meddelades.

4. Vad gäller godkännande enligt 43 § avses som sakägare här endast part i överenskommelsen, t.ex. ägare till fastighet som ska inträda i samfällighet samt samfällighetsförening (normalt genom dess styrelse, se 43 §). Vad gäller godkännande av ändring enligt 43 a § avses här i normalfallet samtliga delägare som sakägare.

5. Beslut i fråga om förtida tillträde och verkställighet även i övrigt av anläggningsbeslut överklagas av sakägare inom tid som gäller för anläggningsbeslut som preliminärfråga (15 kap. 3 § FBL).

6. Beslut om debitering av förrättningskostnader får överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet (15 kap. 6 § tredje stycket FBL).

Beträffande underrättelseskyldigheten vid olika beslut, se översikt under Anläggningsförrättning (17–29 §§).

30.1 Hänvisning till 15 kap. FBL

Överklagande

I 30 § *första stycket* anges att 15 kap. FBL, som behandlar fullföljd till MMD, ska tillämpas ifråga om överklagande av beslut eller åtgärder av LM enligt AL.

Vid ett överklagande till MMD ska skrivelsen med överklagandet ges in till LM inom den tid som anges i 15 kap. FBL. Om skrivelsen trots detta ges in till MMD ska den vidarebefordras till LM med uppgift om dag för dess inkommande (16 kap. 1 § FBL). Tiden räknas då från det att skrivelsen kom in till domstolen.

De bestämmelser i 15 kap. FBL som avser fastighetsbildningsbeslut ska tillämpas på anläggningsbeslut. Bestämmelserna om särskild talan enligt 15 kap. 3 § FBL är således tillämpliga på ett anläggningsbeslut men också på ett beslut om förtida tillträde och verkställighet enligt 27 a §. De bestämmelser i 15 kap. FBL som hänför sig till tillståndsbeslut, partiella fastighetsbildningsbeslut, fastighetsbestämning och särskild

gränsutmärkning samt om gemensamma arbeten gäller inte vid tillämpningen av AL.

Ett beslut om förskott enligt 27 § ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket punkt 3 FBL (prop. 1973:160 s. 241 ö och 554 n).

Sakägare har enligt 15 kap. 6 § FBL en generell rätt att överklaga LM:s beslut.

Rättsfall: Sakägarförteckning och sammanträde saknade betydelse

NJA 1977 s. 585 (LM ref 77:24) Ägaren till en fastighet som inte skulle delta i en gemensamhetsanläggning hade inte rätt att överklaga anläggningsbeslutet. Den omständigheten att FBM hade tagit med fastighetsägaren i sakägarförteckningen och kallat honom till sammanträde saknade betydelse.

Ändring av beslut (= bedömningsfel)

Om förutsättningarna för ändring av beslut enligt 37–38 §§ förvaltningslagen (2017:900) är uppfyllda *får* respektive *ska* LM meddela ett nytt beslut som helt eller delvis ersätter det tidigare beslutet. Eftersom anläggningsförrättning är ett flerpartsärende är en ändring ofta inte möjlig.

Vid ett överklagande ska LM dock endast undersöka om beslutet ska ändras enligt 38 § FL. Se 39 § FL. I denna situation finns inte någon möjlighet att ändra beslutet enligt 37 § FL. Om LM helt eller delvis ändrar det överklagade beslutet och överklagandet kommit in i rätt tid omfattar överklagandet det nya beslutet enligt 46 § andra stycket FL. Själva ändringsmöjligheten regleras i FL medan den materiella prövningen ska ske enligt reglerna i AL.

Om LM helt eller delvis ändrar ett beslut som överklagats för sent ska överklagandet avvisas och det nya beslutet får överklagas i vanlig ordning. En ny anvisning på hur man överklagar ska ges.

Rättelse av fel

Ett förrättningsavgörande i ett beslut, en karta eller annan handling som till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag har fått ett uppenbart oriktigt innehåll får rättas genom ett beslut av LM på det sätt som föreskrivs i 36 § FL. Innan rättelse sker ska LM ge den som är part tillfälle att yttra sig. Beslut om rättelse kan överklagas i vanlig ordning (se 15 kap. 2 § FBL). En rättelseåtgärd får dock vidtas utan att en part dessförinnan bereds tillfälle att yttra sig om yttrande framstår som obehövligt.

Beträffande överklagande, ändring och rättelse av fel se vidare Handbok FBL 15 FULLFÖLJD TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOL och Handbok rättelse och ändring 3 Rättelse och ändring enligt FL.

30.2 Hyresgästorganisation

En hyresgästorganisation får enligt 30 § *andra stycket* överklaga ett anläggningsbeslut i likhet med vad som gäller för en sakägare. En hyresgästorganisation får även överklaga ett beslut om inställande av en förrättning som organisationen själv har begärt.

Direkt av 15 kap. 2 § FBL följer vidare att en hyresgästorganisation kan överklaga ett avvisningsbeslut rörande en ansökan som organisationen har gjort. Andra beslut, t.ex. om andelstal, får organisationen däremot inte överklaga.

30.3 Beslut om särskild förrättningsman eller syssloman

LM:s beslut om en särskild förrättningsman enligt 4 § andra stycket och om en syssloman enligt 33 a § får enligt 30 § *tredje stycket* överklagas särskilt på det sätt och inom den tid som anges i 15 kap. 2 § FBL. Den tid som anges i paragrafen är tre veckor.

Motsvarande gäller om LM beslutar att inte förordna en särskild förrättningsman eller en syssloman.

Direkt av 15 kap. 2 § följer, utan särskild hänvisning, att särskild rätt att överklaga inom 3 veckor även gäller för beslut om ersättning till syssloman, om skyldighet att betala ersättningen samt om sysslomannens uppdragstid, jämför 33a Förordnande av syssloman.

30.4 Godkännande enligt 43 § eller 43 a §

En sakägares generella rätt enligt 15 kap. 6 § FBL att överklaga LM:s beslut omfattar även LM:s beslut angående överenskommelser enligt 43 § eller ändringar enligt 43 a §. I ärenden som gäller överenskommelse enligt 43 § torde med sakägare då avses sökanden och övriga avtalsparter i överenskommelsen. Samfällighetsföreningen har inte motsvarande möjligheter att företräda fastigheter vars andelstal inte ändras vid ändringar enligt 43 a § som vid överenskommelser enligt 43 §. Eftersom en ändring av andelstalet för en deltagande fastighet innebär en relativ ändring av alla andra andelstal så torde sakägare i normalfallet avse alla delägare i ärenden om godkännande enligt 43 a §.

Tiden för överklagande ska i ett sådant fall enligt 30 § *fjärde stycket* räknas från den tidpunkt då LM:s beslut meddelas.

Rätt att överklaga LM:s beslut att godkänna en sådan överenskommelse eller ändring har även BN och Lst på samma sätt som ifråga om ett anläggningsbeslut (jämför 15 kap. 7–8 §§ FBL). Om LM:s prövning innebär att överenskommelsen eller ändringen inte godkänns har däremot vare sig BN eller Lst rätt att överklaga beslutet. Beträffande underrättelse om ett sådant beslut, se 43 och 43a.

LM:s beslut om debitering av kostnaderna för att pröva ett ärende om godkännande enligt 43 § eller ändring enligt 43 a § får överklagas enligt bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket FBL. Detta innebär att överklagande ska ske inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

31 § Rättegång

31 § Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål äger motsvarande tillämpning på mål som fullföljts enligt 30 §. I rättegången likställes hyresgästorganisation med enskild sakägare, om organisationen fört talan mot lantmäterimyndighetens beslut eller saken eljest kan beröra hyresgästers rätt.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 101 y, 158 n, 244 n–246 y, 556 ö–556 y och 596 y, Prop. 1988/89:77 s. 67–68

31.1 Hänvisning till 16–18 kap. FBL

Enligt 31 § *första stycket* ska bestämmelserna i 16–18 kap. FBL om rättegången i fastighetsbildningsmål tillämpas på mål som har överklagats enligt 30 §.

Beträffande rättegångskostnaderna innebär detta, att huvudregeln är att den som förlorar målet – om det är skäligt – kan förpliktigas att ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader.

I vissa mål om ersättning gäller emellertid andra, för den som avstår eller upplåter utrymme mer förmånliga regler. De fall som särskiljs är de s.k. expropriationsfallen, jämför 13 §. Se vidare Handbok FBL 16.14.2 Specialregler för vissa ersättningsbeslut.

Det råder dock en viss oklarhet i tillämpningen om räckvidden av den nämnda bestämmelsen. Före den lagändring som gjordes 1993 hade den tolkningen gjorts att de mer förmånliga reglerna skulle gälla vid prövningen av ersättningsfrågor vid alla slags anläggningsförrättningar, se 87:12. Samma bedömning har gjorts även i andra fall efter 1993. Svea HovR har dock i rättsfallet 07:6 ansett att de förmånligare reglerna endast gäller för s.k. expropriationsfall.

Rättsfall: Rättegångskostnad vid anläggningsförrättning

HovR Ö Norrl, 1987-09-14, UÖ 2109, Ö 139/86 (LM ref 87:12) Rättegångskostnad vid anläggningsförrättning. I 16:14 1 st. andra meningen FBL (= nuvarande andra stycket) stadgas att i mål om inlösenersättning sakägare som avstår mark eller särskild rättighet ska få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Genom hänvisning i 31 § AL har 16:14 FBL gjorts tillämplig också i mål om ersättning för mark eller annat utrymme som har tagits i anspråk genom anläggningsbeslut. Vid tillämpning av AL torde enligt HovR den först nämnda regeln vara tillämplig i mål om inlösenersättning både när fast egendom löses in och när utrymme tas i anspråk genom anläggningsbeslut (jfr LM ref 83:64 och LM ref V87:15).

Rättsfall: Upplåtelse av mark

Svea HovR, 2007-07-04, Ö 7299-06. Ej prövningstillstånd (LM ref 07:6) Enligt ordalydelsen i paragrafens andra stycke gäller bestämmelsen endast fall då rättegången avsett ersättning i anledning av inlösen. Bestämmelsen har dock tillämpats i mål om gemensamhetsanläggningar enligt AL och det har ansetts att sakägare som avstår utrymme till en gemensamhetsanläggning ska, i mål om ersättning för det ianspråktaga utrymmet, oberoende av utgången i målet få gottgörelse för sina rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen (jämför RH 1981:84 och 1987:80 samt prop. 1973:160 s. 556 och 599 och prop. 1991/92:127 s. 51). *Förevarande mål* gäller bl.a. ersättning för upplåtelse av mark. Det är alltså inte fråga om inlösen av mark. Inte heller avser upplåtelsen mark som hade kunnat tas i anspråk enligt plan- och bygglagen. Expropriation eller annat tvångsförvärv har inte varit

ett uppenbart alternativ för förvärvet. Bestämmelsen i paragrafens andra stycke är enligt dess ordalydelse alltså inte tillämplig.

31.2 Hyresgästorganisation

Om en hyresgästorganisation har överklagat ett beslut av LM ska organisationen enligt 31 § *andra stycket* i rätten likställas med en enskild sakägare. Om beslutet har överklagats av någon annan och om överklagandet kan beröra hyresgästers rätt, ska organisationen också likställas med sakägare.

VERKSTÄLLIGHET M.M. (32–34 §§)

I 32–34 §§ finns bestämmelser om betalning av ersättning, verkställighet, anläggningsbeslutets förfallande, m.m.

32 §	Betalning av ersättning
32 a §	Verkställighet
33 §	Anläggningsbeslutets förfallande
33 a §	Förordnande av syssloman för att genomföra AL-beslutet
34 §	Registrering

32 § Betalning av ersättning

32 § Ersättning enligt 13 § ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft. På obetald ersättning ska ränta betalas

1. enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag tillträde sker, dock längst till utgången av nämnda betalningsfrist, och

2. enligt 6 § räntelagen från utgången av betalningsfristen.

I fråga om ersättning som avses i första stycket och förskott som avses i 27 eller 27 a § ska 5 kap. 16 och 17 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 246–249, 556–557 och 596. Prop. 1976/77:114. Prop. 2014/2015:71 s. 28.

32.1 Tid och sätt för betalning av ersättningen

Ersättning enligt 13 § för ett utrymme som tas i anspråk eller för inlösen ska enligt 32 § *första stycket* betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft.

Om ersättningen betalas för sent, ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen. Om tillträde har skett före förfallodagen ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas på den obetalda delen av ersättningen från tillträdesdagen till dess ersättningen betalas eller dröjsmålsränta börjar löpa. Motsvarande bestämmelser gäller beträffande en upplåtelse enligt 49 § (jämför 54 § första stycket).

Om en samfällighetsförening har bildats följer av SFL att betalningsskyldigheten ska fullgöras av samfällighetsföreningen (prop. 1973:160 s. 247 ö). I fråga om den slutliga fördelningen av ersättningen gäller andelstalen för utförande enligt 15 §.

För delägarna i en gemensamhetsanläggning som står under delägarförvaltning utgör ersättningen en för delägarna gemensam skuld för vilken de enligt allmänna rättsregler ska svara solidariskt (prop. 1973:160 s. 248 n). Betalningsskyldigheten ska fullgöras enligt den fördelning som gäller enligt 15 §.

Oavsett förvaltningsform ska i ersättningsbeslutet anges att ersättningen ska betalas av delägarna i anläggningssamfälligheten. Vid delägarförvaltning måste anges hur betalningsskyldigheten ska fördelas mellan delägarna genom hänvisning till andelstalsförteckningen. Om en samfällighetsförening bildas torde betalningsansvaret utan vidare övergå på samfällighetsföreningen.

Till skillnad från vad som gäller vid fastighetsreglering har mottagaren ingen förmånsrätt. Påföljden av utebliven betalning är i stället att rätten enligt anlägningsbeslutet förfaller, se 33 §.

32.2 Skydd för panträtt och annan fordran samt betalning till eller ifrån en samfällighet

Skydd för panträttshavare

Inbetalning för fördelning

Genom hänvisningen till reglerna i 5 kap 16 § FBL innehåller 32 § *andra stycket* bestämmelser till skydd för vissa rättsägare i en fastighet som avstår

utrymme för anläggningen eller som helt eller delvis löses in. Bestämmelserna innebär att ersättning enligt 13 § eller förskott enligt 27 eller 27 a §§ i princip ska inbetalas till Lantmäteriets huvudkontor för att sedan fördelas mellan rättsägarna av Lst (3 § AK jämfört med 18 § FBK). Den ersättning som ska betalas in är den ersättning (jämte ränta) som inte utgör ersättning för personlig skada

När ett förordnande om inbetalning enligt 32 § andra stycket har vunnit laga kraft ska LM sända en kopia av förordnandet till Lantmäteriets huvudkontor (6 § AK jämfört med 26 § tredje stycket FBK).

Se vidare Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

Medgivande till direkt utbetalning

Utbetalning direkt till fastighetsägaren får emellertid ske, om innehavarna av samtliga fordringar för vilka fastigheten svarar medger det. Vid en gemensam inteckning utökas medgivarkretsen.

Se vidare Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

Oskadlighetsprövning

Medgivande av rättsägare behövs dock inte om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för denne (oskadlighetsprövning). Möjligheterna till oskadlighetsprövning är beroende *dels* av hur mycket fastigheten minskar i värde, *dels* av inteckningsbelastningen. I de fall en fastighet påtagligt minskar i värde måste det göras en undersökning av vilka inteckningar som trots fastighetens värdeminskning med säkerhet kan anses oberörda.

För motsvarande prövning vid fastighetsreglering redogörs närmare i Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

In- och utbetalning via Lantmäteriet

På grund av hänvisningen i 32 § andra stycket till 5 kap. 16 § FBL jämfört med 3 § AK och 18 § andra stycket FBK får LM förordna att in- och utbetalning av belopp som ska utgå med anledning av att utrymme tas i anspråk eller mark löses in ska ske genom förmedling av Lantmäteriets huvudkontor även i annat fall än som avses i 5 kap. 16 § första stycket FBL.

Beträffande utnyttjandet av denna möjlighet till in- och utbetalning och föreskrift för hanteringen, se Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

Betalning till en samfällighet

Om samfälld mark, som förvaltas av samfällighetsförening tas i anspråk enligt AL ska, enligt 32 § andra stycket, genom hänvisningen till 5 kap. 17 § första stycket *första meningen*, föreningen ta emot ersättningen för marken som upplåts eller inlöses. Någon redovisning i förrättningsbeslutet av hur ersättningen fördelar sig på delägarna erfordras inte.

Om däremot samfällighet förvaltas av något annat än en samfällighetsförening, t.ex. av styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, så ska ersättningen enligt 5 kap. 17 § andra stycket *första meningen* betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, såvida inte någon delägare begär att den ersättning som belöper

på dennes andel ska utbetalas till honom. Om delägare begär det, ska den ersättning som belöper på hans andel i samfälligheten betalas ut direkt till honom.

Genom hänvisningen till reglerna i 5 kap 17 § tredje stycket FBL så ska ersättning som enligt 5 kap. 16 § första stycket FBL ska inbetalas till Lantmäteriet räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

Se vidare Handbok FBL 5.17 Betalning till eller ifrån en samfällighet

32a § Verkställighet

32 a § Lantmäterimyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 96-97

32a.1 Verkställighet av ersättningsbeslut

Enligt 32 a § första stycket får LM:s beslut att med stöd av bestämmelserna i AL förplikta någon att betala ersättning till en sakägare verkställas enligt UB:s bestämmelser. Bestämmelsen avser såväl beslut om ersättning för upplåtet eller inlöst område som övriga ersättningsfrågor som med stöd av AL kan prövas vid förrättningen.

Beträffande den ersättningsskyldighet som kan åvila en sakägare gentemot LM för taxeavgift m.m. gäller särskilda bestämmelser.

Jämför Handbok FBL 5.36 Verkställighet av ersättningsbeslut.

32a.2 Verkställighet av tillträdesbeslut

Enligt 32 a § andra stycket har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen om någon utan skäl vägrar att avträda mark eller en byggnad i rätt tid. Jämför Handbok FBL 5.32 Handräckning vid tillträde.

Bestämmelsen får betydelse för verkställigheten av ett tillträdesbeslut enligt 26, 27 och 27 a §. Ett tillträde enligt 26 och 27 §§ förutsätter att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Om det inte föreligger sådana omständigheter som anges i 27 §, måste dessutom ersättningen enligt 13 § ha betalats.

Kronofogdemyndigheten ska pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Om så är fallet, är ett tillträdesbeslut av detta slag – som inte får överklagas särskilt – omedelbart verkställbart. I fråga om ett beslut om förtida tillträde enligt 27 a § gäller att det kan överklagas särskilt med stöd av 30 § jämförd med 15 kap. 3 § FBL. Beslutet behöver dock inte ha vunnit laga kraft för att det ska kunna verkställas. Detta följer av 27 a § jämfört med 5 kap. 30 a § FBL. Det krävs dock att den tillträdande har fullgjort LM:s föreskrifter om förskott m.m.

33 § Anläggningsbeslutets förfallande

33 § Ett anläggningsbeslut upphör att gälla, om

1. full ersättning enligt 13 § inte har betalats i föreskriven ordning inom ett år efter det att beslutet om ersättning fick laga kraft och inte heller någon som har tillerkänts sådan ersättning har begärt verkställighet av ersättningsbeslutet inom samma tid.

2. gemensamhetsanläggningen inte inom den tid som har bestämts i beslutet har utförts i sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för samtliga deltagande fastigheter, såvida inte en ansökan om förordnande av en syssloman enligt 33 a § har gjorts inom samma tid, eller

3. ett beslut att avslå en ansökan som avses i 2 har fått laga kraft och tiden för utförandet av anläggningen har gått ut.

Om en fastighet eller en del av en fastighet enligt anläggningsbeslutet ska inlösas, gäller beslutet i denna del trots första stycket.

Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten besluta om förlängning av de tider som anges i första stycket.

Ersättning som har betalats får inte krävas tillbaka på grund av att anläggningsbeslutet har upphört att gälla enligt denna paragraf.

Första stycket 1 gäller inte ersättning som har fastställts vid en särskild förrättning enligt 13 a §.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 249–252, 557–558 och 597, prop. 1996/97:92 s. 96, prop. 2014/15:71 s. 31–33, 40–41

Övergångsbestämmelser: 1992:1148, 2015:373

Bestämmelserna i 33 § gäller genom en hänvisning i 54 § även för beslut enligt 49–52 §§ om engångsersättning har bestämts, men däremot inte för årliga ersättningar.

33.1 Ersättning och utförande

Enligt 33 § *första stycket* kan ett anläggningsbeslut upphöra att gälla (förfalla) av tre olika orsaker.

Anm.

I bestämmelsens ursprungliga lydelse användes uttrycket förfallet i stället för upphört att gälla. Detta begrepp används fortfarande i AK.

Hur beslut upphör att gälla

Utebliven betalning av ersättning

Anläggningsbeslutet upphör enligt 33 § första stycket *första punkten* att gälla om den *ersättning* som har bestämts enligt 13 § inte i sin helhet har betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft och inte heller någon som är ersättningsberättigad inom samma tid har begärt verkställighet av beslutet enligt de exekutiva reglerna i UB (jämför 32 a §). Med hänsyn till 32 § första stycket kan en sådan begäran ske tidigast tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Förfallopåföljden gäller oavsett om den uteblivna betalningen beror på den som ska betala ersättningen eller den ersättningsberättigade. Om den ersättningsberättigade av någon anledning inte vill ta emot pengarna bör den ersättningsskyldige i första hand nedsätta beloppet hos länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Någon annan än den som har tillerkänts ersättning, t.ex. myndigheter som har rätt att ta initiativ till en anläggningsförrättning, har inte rätt att begära verkställighet av beslutet. I de fall då inbetalning ska ske till Lantmäteriets huvudkontor

för fördelning enligt 5 kap. 16 § FBL ankommer det emellertid även på Lantmäteriet att vidta behövliga åtgärder för att ta ut medlen hos den betalningsskyldige (prop. 1973:160 s. 558). För ersättning som har beslutats enligt 13 § AL kan förmånsrätt inte utnyttjas.

Rättsfall: Avregistrering av gemensamhetsanläggning vägrad

RR, 1993-12-17, 607-1991 (LM ref 93:2) En ga för väg inrättades och anläggningen utfördes. Ersättningarna betalades, tre av fyra belopp i rätt tid men ett för sent (14 månader efter lagakraftvinnandet). Den betalningsskyldige hävdade att han erbjudit betalning inom ettårsfristen men att det rätt viss oklarhet om vem som skulle motta pengarna. RR fann det inte styrkt att sådan betalningsförsummelse förekommit som utgör förutsättning för att anläggningsbeslutet skulle förfalla.

Rättsfall: Avregistrering av gemensamhetsanläggning var riktig

Kammarrätten i Stockholm, 2020-10-26, 3406-20. En ga för väg inrättades och utfördes till största del. Anläggningen hade ännu inte blivit fullständigt utförd eftersom det uppkommit tvist om detaljfrågor kring utförandet. Utförandetiden för anläggningen löpte fortfarande. Två ersättningar skulle ha betalats, 4 250 kr respektive 2 000 kr. Två år efter betalningsfristens utgång hade ingen av dem betalats. Det var ostridigt att inga betalningsförsök skett innan LM:s beslut om avregistrering och det rådde ingen oklarhet om vem som var rätt betalningsmottagare. Klagandens invändningar angående den uppkomna tvisten och det faktum att utförandekostnaderna och förrättningskostnaderna sammantaget överstigit fyra miljoner kronor kunde inte tillmätas någon betydelse. Anläggningen avregistrerades eftersom betalning inte skett i rätt tid.

Anläggningen inte utförd i tillräcklig omfattning

Anläggningsbeslutet upphör enligt 33 § första stycket *andra punkten* att gälla om anläggningen *inte inom den tid som har bestämts i beslutet har utförts i sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för samtliga deltagande fastigheter*. Det finns alltså ett visst utrymme för att låta ett anläggningsbeslut fortsätta att gälla trots att anläggningen inte har blivit helt färdigställd inom den tid som har bestämts i anläggningsbeslutet (prop. 2014/15:71 s. 41).

För att anläggningsbeslutet inte ska upphöra att gälla krävs det att gemensamhetsanläggningen har utförts i sådan utsträckning att syftet med den är tillgodosett för samtliga deltagande fastigheter. Om gemensamhetsanläggningen t.ex. avser en väg, bör den anses vara utförd i tillräcklig omfattning om en väg med den grundläggande standard som föreskrivs i beslutet har anordnats så att transporter till och från de deltagande fastigheterna fungerar på ett fullgott sätt. Att exempelvis sträckningen av praktiska skäl har justerats något vid byggandet bör inte innebära att beslutet upphör att gälla och att förrättningen därmed måste göras om. Motsvarande bör gälla om en vändplan, som inte är nödvändig för transporter på vägen eller till någon deltagande fastighet, har gjorts något mindre än enligt anläggningsbeslutet. En modifierad teknisk lösning för en anläggning som fyller samma funktion som den ursprungligen planerade bör också kunna accepteras.

Gemensamhetsanläggningens syfte måste vara tillgodosett för *samtliga* delägare. Det betyder att även t.ex. en mindre vägsträcka som enbart betjänar en enskild delägare inom ett gemensamt vägområde ska beaktas. Även om denna vägsträcka är mindre viktig för majoriteten av delägarna, är syftet med anläggningen totalt sett inte tillgodosett så länge vägsträckan inte är utförd.

När en gemensamhetsanläggning inrättas för att behålla och förbättra en befintlig installation finns regelmässigt behov av förvaltningsåtgärder även om de förbättringar som framgår av beslutet över huvud taget inte har kommit till stånd. Underlåtenheten att utföra förbättringsåtgärderna bör då inte innebära att anläggningsbeslutet upphör att gälla, under förutsättning att syftet med anläggningen ändå kan bedömas vara tillgodosett för samtliga deltagande fastigheter.

Bestämmelsen är tillämplig även vid omprövning av anläggningsbeslut, t.ex. för att förbättra en befintlig anläggning. Även om vissa förbättringsåtgärder av mindre omfattning inte har utförts, bör ett sådant omprövningsbeslut stå fast (prop. 2014/15:71 s. 41).

Anm.

Bestämmelsen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2015 genom lagen (2015:373). Den tidigare lydelsen av detta rekvisit var följande: *"Anläggningsbeslutet är även förfallet, om anläggningen ej utförts inom den tid som bestämts i beslutet, såvida inte ansökan om förordnande av syssloman gjorts inom samma tid enligt vad som sägs i 33 a §."* Enligt uttalanden i förarbetena bör förfallopföljden dock inte inträda, om endast någon mindre betydelsefull detalj återstår att ställa i ordning (prop. 1973:160 s. 250).

Enligt övergångsbestämmelserna i lagen (2015:373) ska lydelsen från och med den 1 juli 2015 tillämpas även i fråga om anläggningsbeslut som har meddelats dessförinnan. Det innebär att anläggningsbeslut som meddelats före den 1 juli 2015 men vars utförandetid eller tid för betalning av ersättning löper ut efter den 1 juli 2015 ska prövas enligt den nya lydelsen. Anläggningsbeslut som meddelats före den 1 juli 2015 och vars utförandetid eller tid för betalning av ersättning också löpt ut innan den 1 juli 2015 måste däremot fortfarande prövas enligt den äldre lydelsen (prop. 2014/15:71 s. 36 och 49).

Rättsfall: Utförande av vändplats ansågs inte vara en mindre betydelsefull detalj

Kammarrätten i Göteborg, 2020-03-10, 5357-18. En ga för väg, mötesplatser och vändplan inrättades. Beträffande vändplanen föreskrevs att stenarna som låg på området skulle tas bort och att ytan skulle förstärkas med makadam eller krossten. Det var ostridigt i målet att stenarna hade tagits bort inom utförandetiden men att den föreskrivna förstärkningen inte hade skett. Med beaktande av att denna åtgärd i beslutet uttryckligen har angetts som en förutsättning för att få till stånd en fungerande vändplats, och dessutom blivit tidsbestämd, kunde den inte anses utgöra en mindre betydelsefull detalj i sammanhanget. Anläggningsbeslutet hade därför förfallit. Prövningen skedde enligt den äldre lydelsen av 33 §.

Rättsfall: Gångstig ansågs inte utgöra väg och avsaknad av väg till båtplats ansågs inte vara en mindre betydelsefull detalj

Kammarrätten i Sundsvall, 2024-02-28, 2245-23. En ga för båtplats med anslutande väg inrättades. Båtplatsen kunde nås från allmän väg genom en gångstig inom det utrymme där väg skulle anläggas. Anläggningsbeslutet innehöll inga närmare instruktioner om vad som avsågs med väg eller hur vägen skulle utformas. Någon väg anlades emellertid aldrig. Domstolen fann att någon typ av vägbana är nödvändig för att det ska handla om en väg. Om en gångstig i stället hade avsetts borde det ha kommit till uttryck i beslutet. Eftersom någon vägbana inte anlagts hade vägen inte blivit utförd. Vägen kunde heller inte anses vara en mindre betydelsefull detalj. Anläggningsbeslutet hade därför förfallit. Prövningen skedde enligt den äldre lydelsen av 33 §.

Ansökan om förordnande av syssloman

Ett sätt att få anläggningsbeslutet verkställt är att en sakägare ansöker om förordnande av syssloman hos LM enligt 33 a §. Behörig att ansöka om förordnande av syssloman är den som är behörig att ansöka om förrättning enligt 18 §.

Anläggningsbeslutet förfaller inte om ansökan om förordnande av syssloman enligt 33 a § har gjorts inom den tid anläggningen skulle ha varit utförd enligt anläggningsbeslutet eller ett förlängningsbeslut. Om en ansökan om förordnande av syssloman avslås, förfaller anläggningsbeslutet när avslagsbeslutet har vunnit laga kraft förutsatt att tiden för genomförandet då har gått ut.

LM:s beslut med anledning av en ansökan enligt 33 a § får överklagas till MMD enligt 30 §. Vare sig en ansökan har avslagits eller inte, inträder rättsverkningarna av beslutet först när detta har vunnit laga kraft.

Hela anläggningsbeslutet upphör att gälla

Förfalloregeln innebär att *hela* anläggningsbeslutet upphör att gälla (prop. 1973:160 s. 251). Beslutet kan inte anses förfallet i viss del. Följden blir således att antingen förfaller hela anläggningsbeslutet eller så fortsätter hela beslutet att gälla. Något mellanalternativ finns inte. Om ett anläggningsbeslut vid en omprövning enligt 35 § AL förfaller innebär det att gemensamhetsanläggningen återgår till den utformning den hade innan omprövningen.

LM:s roll

Av 7 § AK framgår att LM ska verka för att beslut inte förfaller. Därtill innehåller paragrafen bestämmelser om LM:s utredningsskyldighet när den får kännedom om att ett beslut kan ha förfallit, och förfarandet vid avregistrering, se [7 § Åtgärder för verkställighet m.m.](#)

Ett beslut om gemensamt arbete kan inte förfalla

En anläggning som har utförts som ett gemensamt arbete enligt reglerna i 9 kap. FBL ska anses inrättad enligt AL. Gemensamt arbete sker i samband med och för att trygga en fastighetsregleringsåtgärd. Förrättningen avslutas inte förrän det gemensamma arbetet har utförts. Ett beslut om att utföra gemensamt arbete kan inte förfalla. Se även [Handbok FBL 9 Särskilt om gemensamt arbete](#).

33.2 Verkan på inlöst område

Om en fastighet eller en del av en fastighet löses in, gäller anläggningsbeslutet i denna del utan hinder av förfalloreglerna i första stycket (31 § *andra stycket*). Detta innebär bl.a. att om inlösen har skett av en del av fastighet, så kvarstår den fastighetsbildande verkan av förrättningen, dvs. den samfällighet som har bildats, även om anläggningsbeslutet i övrigt förfaller.

33.3 Förlängning av tidsfristerna

LM får, om det finns särskilda skäl, besluta om förlängning av tidsfristen beträffande såväl betalning av ersättning som anläggningens utförande (33 § *tredje stycket*). Sådana särskilda skäl kan vara att större delen av ersättningen har betalats och enligt bestämmelserna i 33 § fjärde stycket inte kan återkrävas eller att en anläggnings- och en fastighetsbildningsfråga har samband med varandra (prop. 1973:160 s. 251). Eftersom LM ska verka för att beslut inte förfaller, 7 § AK, torde kravet på särskilda skäl inte kunna ställas alltför högt.

Rättsfall: Sjukdom och oklar finansiering utgjorde särskilda skäl till förlängning

Göta HovR, 1990-03-16, UÖ 4 (Lm ref. 90:19). FBM förlängde utförandetiden för en ga avseende väg med tre år. Som skäl anfördes problem med att organisera arbetet, bland annat eftersom ordföranden i föreningen blivit sjuk och avlidit. Såväl kommunen som staten avsåg lämna bidrag till utförandekostnaderna men de frågorna hade inte blivit avgjorda, varför finansieringen av anläggningen inte var klar. Dessa omständigheter ansågs utgöra särskilda skäl för förlängning.

I allmänhet torde initiativ till en förlängning komma från sakägarhåll. LM har emellertid möjlighet att besluta om förlängning utan särskilt yrkande. Denna befogenhet har ansetts särskilt angelägen med tanke på fall då anläggningsförrättning begärts av representant för det allmänna. LM bör i sådana fall samråda med berörda myndigheter (prop. 1973:160 s. 251).

I ett ärende om förlängning av tidsfristerna är LM inte bunden av AL:s vanliga regler om förrättningsförfarandet (jfr. förarbetena till LL, prop. 1973:157 s. 114). Handläggningen ska i princip ske enligt FL. Något nytt anläggningsbeslut ska inte meddelas, utan endast ett beslut om att den aktuella tidsfristen förlängs. Sakägarkretsen är densamma som vid förrättningen där anläggningsbeslutet meddelades.

Eftersom FL:s regler gäller för dessa ärenden finns inget krav på skriftlighet för en begäran om förlängd tidsfrist. LM:s handläggning av sådana ärenden är dock skriftlig, och LM kan därför vid en muntlig begäran be om, men inte kräva, att få en skriftlig handling, elektroniskt eller analogt, som innefattar information om vilken anläggning som avses och vilka förhållanden som ledningsägaren anser ger skäl till att LM ska meddela ny tidsfrist. Om inte en skriftlig begäran kommer in kan LM själv göra en tjänsteanteckning alternativt skicka en skriftlig handling innehållande de uppgifter som sökanden lämnat muntligen.

Enligt 25 § FL ska LM som utgångspunkt underrätta parterna och ge dem tillfälle att yttra sig innan beslut meddelas. Underrättelse får dock undvaras om det är uppenbart obehövligt. Likaså kan underrättelse undvaras om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver att beslutet meddelas omedelbart. Så kan vara fallet om tidsfristen löper ut mycket snart. Så länge det finns tid att inhämta synpunkter bör LM dock göra det.

Rättsfall: Utebliven kommunikering

MÖD 2022-09-06 F 9645-22. MÖD återförvisade ett ärende om förlängd utförandetid för ledningsrätt till LM eftersom myndigheten inte hade kommunicerat ansökan om förlängning med berörda sakägare.

Eftersom anläggningsbeslutet kan förfalla både till följd av att ersättningen inte har betalats och att anläggningen inte har blivit utförd, är det viktigt att vid begäran om förlängning av den ena tidsfristen undersöka om även den andra tidsfristen behöver förlängas.

För att ett beslut om förlängning ska bli gällande måste det meddelas före fristens utgång (prop. 1973:160 s. 251).

Rättsfall: Utförandetiden för anläggningen hade gått ut

MÖD, 2018-11-14, F 10186-17 LM beslutade om förlängning av utförandetiden för en gemensamhetsanläggning två månader efter utförandetiden gått ut. LM:s beslut upphävdes med motiveringen att det saknades förutsättningar för förlängning eftersom beslutet meddelats efter det att utförandetiden gått ut. Detta gäller även om ansökan om förlängning inkommit före tidsfristens utgång.

Enligt 30 § är bestämmelserna i 15 kap. FBL tillämpliga på ett beslut om förlängning. Det innebär att beslutet får överklagas till MMD. Eftersom beslutet inte omfattas av 15 kap. 2–5 §§ FBL torde tiden för överklagande vara fyra veckor enligt 15 kap. 6 § FBL. Klagotiden torde räknas från det att LM meddelade beslutet även om 15 kap. 6 § anger den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd. BN och Lst torde inte ha rätt att överklaga ett beslut om förlängning (jämför prop. 1973:160 s. 555–556). När gemensamhetsanläggningen har kommit till på en myndighets initiativ torde det emellertid finnas skäl att även underrätta BN och Lst om beslutet.

Berörda parter ska underrättas om beslutet. Delgivning krävs inte.

Bestämmelser om registrering i fastighetsregistret saknas. Tidigare föreskrifter (LMVFS 1993:1, upphävda från och med 1 juli 2000) innehöll bestämmelser om att beslut om förlängning av tidsfrist inte skulle redovisas i fastighetsregistret, utan endast genom komplettering av ursprungsakten. Lantmäteriet anser att beslut om förlängd tidsfrist ska registreras och arkiveras i en egen akt för att underlätta sökbarhet. Se även [Handbok FR 6.3.8 Åtgärder](#).

Bestämmelserna i 6 § AK om expediering av förrättningsakt ska tillämpas även i fråga om ett ärende om förlängning av tidsfrister.

33.4 Betald ersättning kan inte krävas åter

Ersättning som har betalats får enligt 33 § *fyärde stycket* inte krävas åter till följd av att anläggningsbeslutet har förfallit enligt reglerna i 33 §.

33.5 Ersättning som bestäms enligt 13 a §

Enligt 33 § *femte stycket* gäller bestämmelsen i första stycket om att anläggningsbeslutet förfaller om ersättningen inte betalas inte för sådan ersättning som enligt bestämmelserna i 13 a § ska avgöras vid en särskild förrättning.

33a § Förordnande av syssloman

33 a § Om det skäligen kan befaras att anläggningen inte kommer att utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet eller i ett beslut om förlängd tid, får lantmäterimyndigheten på ansökan av någon som enligt 18 § har rätt att begära förrättning förordna syssloman för genomförande av anläggningsbeslutet. En sådan syssloman har de befogenheter som annars tillkommer delägarna.

I förordnandet för sysslomannen skall lantmäterimyndigheten ange den tid inom vilken sysslomannen skall ha genomfört anläggningsbeslutet. Om särskilda skäl föreligger, får lantmäterimyndigheten besluta om förlängning av denna tid.

Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning till sysslomannen och om fördelning mellan delägarna av ersättningsbeloppet. Har detta inte betalats inom den tid som lantmäterimyndigheten bestämt, får myndighetens beslut verkställas enligt utsökningsbalken.

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 71–74, 96–98

33a.1 Ansökan, förordnande, befogenheter

Om det skäligen kan befaras att en gemensamhetsanläggning inte kommer att utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet får LM enligt 33 a § *första stycket* förordna en syssloman för genomförande av anläggningsbeslutet.

En syssloman kan förordnas för anläggningssamfälligheter med såväl delägarförvaltning som föreningsförvaltning när styrelsen eller delägarna inte vidtar tillräckliga åtgärder för genomförandet och det följaktligen finns risk för att anläggningsbeslutet kommer att förfalla.

Om delägarna vid delägarförvaltning inte är överens om att genomföra anläggningsbeslutet, ligger en övergång till föreningsförvaltning närmast till hands. Det kan emellertid inte uteslutas att det någon gång räcker med att en syssloman förordnas, t.ex. om delägarna anser sig kunna komma överens i fortsättningen sedan väl huvudfrågan är avklarad (jämför prop. 1996/97:92 s. 73). Ett annat alternativ är att frågan behandlas enligt reglerna om delägarsammanträde.

Ansökan

Rätt att ansöka om förordnande av en syssloman har samma krets som har rätt att ansöka om förrättning enligt 18 §. Det innebär att inte bara enskilda fastighetsägare utan även t.ex. kommunen och Lst i vissa fall kan begära en syssloman. När det gäller allmänna intressen kommer alltså möjligheten att begära en syssloman att stå till buds vid sidan av möjligheten att säkra styrelsemajoriteten enligt 31 § SFL. Sysslomannens uppgift är emellertid begränsad till genomförandet av anläggningsbeslutet medan 31 § SFL även täcker förvaltningen av anläggningen (prop. 1996/97:92 s. 73).

En ansökan kan göras när som helst innan utförandetiden har gått ut, men det ligger i sakens natur att LM kan pröva saken först sedan anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Skäligen befaras att anläggningen inte kommer att utföras

En grundförutsättning för att en syssloman ska få förordnas är att det skäligen kan befaras att anläggningen inte kommer att utföras inom den tid för utförande som har angetts i anläggningsbeslutet eller i ett beslut om förlängd tid för utförande enligt 33 § tredje stycket. Uttrycket ”skäligen kan

befaras” innebär att det inte krävs att det är klarlagt att anläggningen inte kommer att utföras i tid. Det måste emellertid finnas en betydande risk för detta och detta antagande måste stödjas av faktiska omständigheter. Det ankommer i första hand på den som ansöker om ett förordnande att visa att omständigheterna är sådana att en syssloman bör förordnas. Om ansökan görs inom kort tid före genomförandetidens utgång kan det naturligtvis räcka med ett konstaterande av att vissa åtgärder för utförande av anläggningen inte har vidtagits. I övrigt kan omständigheter som ger stöd för antagandet att anläggningen inte kommer att utföras inom den bestämda tiden vara att en majoritet av delägarna är emot anläggningen, att medel inte har anförskaffats eller att ett upphandlingsförfarande inte har inletts i tid (prop. 1996/97:92 s. 96).

Ju närmare utförandetidens utgång frågan om förordnande av syssloman aktualiseras, desto säkrare antaganden kan givetvis göras av om anläggningen kommer att utföras i tid eller inte. Mot detta ska vägas att utförandet av anläggningen kan ta lång tid och att det är önskvärt att utförandet inte fördröjs. Om det redan i ett tidigt skede står klart att förutsättningarna för ett förordnande är uppfyllda, t.ex. om det på det första föreningssammanträdet visar sig att majoriteten av delägarna vägrar att godkänna budgeten så att en uttaxering av nödvändiga medel för anläggningens utförande inte kan ske, bör den omständigheten att lång tid återstår av den bestämda utförandetiden inte hindra att en syssloman förordnas (jämför prop. 1996/97:92 s. 97).

Ett dröjsmål med utförandet kan bero på omständigheter som inte togs med i beräkningen när utförandetiden bestämdes. Det kan röra sig om oförutsedda svårigheter av rättslig eller teknisk art, t.ex. att anläggningsförrättningen har samband med ett fastighetsbildningsbeslut som blir fördröjt, kreditsvårigheter eller tekniska problem vid utförandet. Vid prövningen av en ansökan måste sådana omständigheter beaktas. Prövningen bör därför i princip innefatta en prövning av om det inte i stället finns särskilda skäl för att förlänga tiden för anläggningens utförande (jämför prop. 1996/97:92 s. 97).

Ibland torde det vara uppenbart att en syssloman inte kan åstadkomma mer än styrelsen för att utföra anläggningen (prop. 1996/97:92 s. 97). I sådana fall ter det sig meningslöst att förordna en syssloman.

Samråd

Samråd bör ske med Lst och BN när det är fråga om anläggningar där det finns ett allmänt intresse av att anläggningen kommer till stånd. Samrådet med Lst bör även avse ett eventuellt förordnande enligt 31 § eller 33 § SFL.

Avslagsbeslut

Om LM finner att en syssloman inte kan förordnas enligt ansökan ska LM avslå beslutet och motivera detta. En anvisning om hur man överklagar ska finnas med. Berörd är i detta fall bara sökanden. En kopia av beslutet ska skickas för kännedom till samfällighetsföreningen.

Avvisningsbeslut

Om den sökande inte är behörig ska LM avvisa ansökan. Detsamma gäller om utförandetiden för anläggningen redan har gått ut när ansökan kommer in. En anvisning om hur man överklagar ska finnas med.

Kvalifikationer

Beträffande sysslomannens kvalifikationer torde uppgifterna i första hand komma att avse frågor om upphandling och ekonomi. Han eller hon bör därför vara förtrogen med sådana frågor och bör också ha kunskaper om den typ av anläggning som det är fråga om. Behovet av viss kompetens torde växla från fall till fall (prop. 1996/97:92 s. 73).

Underrättelse

När LM avser att förordna en syssloman ska övriga berörda underrättas om detta. Med berörda avses här alla sakägare i anläggningsförrättningen samt t.ex. kommunen eller Lst om någon av dessa har initierat förrättningen. Underrättelsen kan sändas som vanligt brev.

Överklagande

LM:s beslut i en fråga om förordnande av syssloman får enligt 30 § jämfört med 15 kap. 2 § FBL överklagas till MMD inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Exempel på underrättelse om ansökan

Ansökan om syssloman enligt 33 a § anläggningslagen (datum och dnr)

Anders Andersson har i enlighet med bifogad ansökan begärt att syssloman ska förordnas för att genomföra anläggningsbeslut (datum, dnr) avseende gemensamhetsanläggningen Berga ga:7 med ändamålet väg. Kopia av anläggningsbeslutet.

Bengt Bengtsson (adress), som förklarat sig villig att åta sig uppdraget, föreslås bli förordnad som syssloman. Sysslomannen har enligt 18 kap. 5 § handelsbalken rätt till ersättning för utfört arbete och för utlägg. Ersättning ska betalas av ägarna till deltagande fastigheter i Berga ga:7.

Ni får tillfälle att senast x-dagen den (skälig tid från dagen för underrättelsen) skriftligen meddela Lantmäterimyndigheten Er inställning till ansökningen. Om Ni har något att invända mot ansökningen om att syssloman förordnas, ska Ni tala om vilka skäl Ni har för Er inställning.

Lantmäterimyndigheten vill avslutningsvis upplysa om att frågan om syssloman kan avgöras även om Ni inte hör av Er till myndigheten.

Lantmäterimyndighetens telefon och adress är (om denna inte framgår klart och tydligt på annat ställe).

För Lantmäterimyndigheten XX

Namnteckning

Namnförtydligande

Exempel på beslut om förordnande

Beslut om syssloman enligt 33 a § anläggningslagen (datum och dnr)

Anders Andersson har den (datum och dnr) begärt att Lantmäterimyndigheten ska förordna syssloman enligt 33 a § anläggningslagen.

BESLUT

1. Lantmäterimyndigheten förordnar Bengt Bengtsson (adress) som syssloman enligt 33 a § anläggningslagen för att genomföra

anläggningsbeslut (datum, dnr) avseende gemensamhetsanläggningen Berga ga:7 med ändamålet väg.

2. Uppdraget ska vara utfört senast den.....

För Lantmäterimyndigheten XX

Namnteckning

Namnförtydligande

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som är missnöjd.....

Sysslomannens befogenheter

Det finns en grundläggande skillnad mellan en syssloman som förordnas enligt 33 a § och den som utses enligt reglerna om gemensamt arbete i 9 kap. FBL. Sysslomannen enligt AL ska ombesörja att ett redan laga kraftvunnet beslut genomförs medan sysslomannen enligt FBL utses för att inom en pågående förrättning genomföra arbetet.

En syssloman har de befogenheter som annars tillkommer delägarna (33 a § första stycket *andra meningen*). Vid föreningsförvaltning tar sysslomannen över föreningsstämmans och styrelsens funktioner såvitt gäller uppgifterna att genomföra anläggningsbeslutet. Sysslomannen kan t.ex. upprätta inkomst- och utgiftsstat, debiteringslängd samt ombesörja uttaxering av medel. Sysslomannens befogenheter gör att föreningsstämmans godkännande av inkomst- och utgiftsstaten inte behövs för att debitering och uttaxering ska kunna ske. På så sätt kan ersättningen betalas i tid och därmed förhindras att anläggningsbeslutet förfaller av den anledningen.

De allmänna reglerna om syssloman i 18 kap. Handelsbalken gäller även för en syssloman som utses enligt 33 a § eftersom AL inte innehåller några speciella regler, jämför Handbok FBL 9.2 Arbetets utförande.

När syssloman enligt 33 a § inte förordnas

Om LM i sin bedömning kommer fram till att det inte finns förutsättningar för att förordna en syssloman, kan det i stället finnas skäl att Lst förordnar om ledamöter i styrelsen enligt 31 § SFL. I ett sådant fall kan LM enligt 33 § besluta om förlängning av utförandetiden. Ett förlängningsbeslut förutsätter inte någon ansökan från en sakägare (jämför prop. 1996/97:92 s. 97).

I förarbetena finns följande redogörelse (prop. 1996/97:92 s. 71–72) om när det är lämpligt att Lst ingriper enligt 31 § SFL:

Enligt 31 § SFL får länsstyrelsen, om skäl föreligger därtill, förordna att styrelsen för en samfällighetsförening skall bestå av fler ledamöter än som anges i stadgarna. Vidare får länsstyrelsen i föreningsstämmans ställe utse en eller om det finns synnerliga skäl, flera ledamöter. Dessa befogenheter bör enligt förarbetena till SFL utövas i fall då samfällighetens förvaltning berör väsentliga allmänna intressen och det kan befaras att dessa inte i tillräcklig mån blir beaktade. Länsstyrelsen bör inte ingripa av hänsyn till enskilda intressen annat än undantagsvis, t.ex. då en behörig styrelse finns men denna på grund av djupgående och stadigvarande meningsskiljaktigheter eller av annan anledning saknar förmåga att effektivt tillvarata medlemmarnas

angelägenheter, prop. 1973:160 s. 426 och 427. Synnerliga skäl att utse flera styrelseledamöter kan vara att gemensamhetsanläggningen inrättats mot en enig sakägaropinion enligt 7 § andra stycket AL och verkställigheten av beslutet måste tryggas genom att en handlingskraftig styrelse tillsätts, jämför nämnda prop. 1973:160 s. 573, 574 och 604.

Det bör i sammanhanget också nämnas att länsstyrelsen enligt 33 § SFL kan förordna syssloman om föreningens styrelse inte är beslutför. Om det inte finns några andra styrelseledamöter, handhar sysslomannen ensam föreningens angelägenheter och företräder föreningen som styrelse.

Det kan alltså konstateras att SFL ger vissa möjligheter att framtvinga verkställighet av ett anläggningsbeslut genom ändrade majoritetsförhållanden i styrelsen men att dessa möjligheter inte anses böra tillgripas annat än om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget. Detta anses vara fallet om anläggningen är förutsatt i en plan eller har samband med ett saneringsföretag. Planmyndighetens uppfattning om behovet av anläggningen bör tillmätas stor och som regel avgörande betydelse, prop. 1973:160 s. 194. I andra fall än då allmänna intressen berörs torde tillsättandet av flera styrelseledamöter i en samfällighetsförening inte vara en framkomlig väg för att åstadkomma verkställighet av ett anläggningsbeslut.

Vid delägarförvaltning kan det vara lämpligt att föreslå delägarna att begära föreningsbildning. Om frågan kommer upp vid AL-förrättningen kan LM enligt 20 § SFL initiera att en samfällighetsförening bildas. När något yrkande inte finns utan möjligheten enligt 20 § SFL utnyttjas är det dock en förutsättning att det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en förening bildas.

33a.2 Tid för genomförande

Förordnandet ska enligt 33 a § andra stycket *första meningen* innehålla en bestämmelse om inom vilken tid sysslomannen ska ha genomfört anläggningsbeslutet. Tiden bör givetvis anpassas till den tidpunkt som har bestämts för anläggningens utförande.

Tiden får förlängas om det finns särskilda skäl (33 a § andra stycket *andra meningen*).

33a.3 Ersättning till sysslomannen

LM ska besluta om ersättning till sysslomannen och om fördelning mellan delägarna av ersättningsbeloppet (33 a § tredje stycket *första meningen*).

Beslut om ersättning

När sysslomannen har slutfört sitt uppdrag ska denne lämna in sina ersättningsanspråk till LM, som ska bedöma skäligheten i anspråket. Därefter beslutar LM om ersättningen och fördelningen av beloppet mellan sakägarna.

Vid fördelning av ersättningsbeloppet bör de andelstal tillämpas som gäller för fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande.

LM ska inte förskottera någon ersättning till sysslomannen. När beslutet om ersättning har vunnit laga kraft görs i stället en vanlig utdebitering inom anläggningssamfälligheten.

LM bör göra sysslomannen uppmärksam på frågor av typen moms, sociala avgifter och skatt så att de blir rätt hanterade i sysslomannens begäran om ersättning.

Exempel på beslut om ersättning

Ersättning till sysslomannen Bengt Bengtsson (datum och dnr)

Bengt Bengtsson (adress) förordnades (datum) som syssloman enligt 33 a § anläggningslagen att senast den xx genomföra anläggningsbeslut (datum och dnr) avseende gemensamhetsanläggningen Berga ga:7 med ändamålet väg.

Bengt Bengtsson har slutfört sitt uppdrag och framställt ersättningsanspråk. Han yrkar ersättning med x kr, varav y kr avser ersättning för arbete och z kr ersättning för utlägg. Lantmäterimyndigheten anser att yrkad ersättning är skälig.

BESLUT

1. Bengt Bengtsson tillerkänns ersättning med det begärda beloppet, y kr för arbete och z kr för utlägg.

2. Den beslutade ersättningen fördelas mellan deltagande fastigheter i Berga ga:7 i enlighet med beslutet om andelstal som gäller för fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande (datum, dnr). Beslutad ersättning ska betalas senast inom 14 dagar från det att beslutet om ersättning vunnit laga kraft.

För Lantmäterimyndigheten XX

Namnteckning

Namnförtydligande

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som är missnöjd med...

UPPLYSNING

Den beslutade ersättningen ska betalas direkt till Bengt Bengtsson med belopp som framgår av bilaga. Belopp som inte betalats senast inom beslutad tid är enligt 33 a § tredje stycket anläggningslagen direkt utmätningbart.

Överklagande

LM:s beslut i en fråga om ersättning till en syssloman får enligt 30 § jämfört med 15 kap. 2 § FBL överklagas till MMD inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Utmätning

Om ersättningen till sysslomannen inte betalas inom den tid som har bestämts får LM:s beslut verkställas enligt UB (33 a § tredje stycket *andra meningen*).

34 § Registrering

34 § Sedan en förrättning enligt denna lag har avslutats och vunnit laga kraft skall uppgift om den snarast möjligt föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Har förrättningen överklagats, skall uppgiften föras in där snarast möjligt sedan domstolens avgörande har vunnit laga kraft.

Uppgift om anläggningsbeslut som har kunnat överklagas särskilt får föras in i registrets allmänna del även om förrättningen inte har avslutats. Uppgiften får dock inte föras in innan beslutet har vunnit laga kraft.

När ett beslut eller en åtgärd vid en avslutad förrättning har överklagats eller när ett anläggningsbeslut har överklagats särskilt, får trots detta uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet föras in i registrets allmänna del i fråga om sådan del som uppenbart inte berörs av överklagandet. Detsamma gäller när ett domstolsavgörande i mål enligt denna lag har överklagats.

Om ett förrättningsbeslut har upphört att gälla, skall anteckning enligt första–tredje styckena tas bort.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 252–254, 265, 557 och 559, prop. 1985/86:37

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i FRL. I övrigt regleras fastighetsregistret av FRF och av Lantmäteriets föreskrifter om hur fastighetsregistrets allmänna del ska föras (LMVFS 2000:2). Dessutom beskrivs i [Handbok Fastighetsregistrering 6 Gemensamhetsanläggningar](#) och i Handbok Registerkarta hur registreringsfrågorna ska handläggas.

34.1 Registrering ska ske snarast möjligt

Förrättning som har vunnit laga kraft

Enligt 34 § första stycket *första meningen* ska uppgift om en anläggningsförrättning föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan förrättningen har avslutats och fått laga kraft. Om förrättningen har överklagats ska enligt 34 § första stycket *andra meningen* registrering ske snarast möjligt sedan domstolens avgörande har fått laga kraft.

På samma sätt som vid en fastighetsbildningsförrättning anses en förrättning enligt AL fullbordad när förrättningen har blivit registrerad. Genom registreringen inträder de sakrättsliga verkningarna av ett förrättningsbeslut, dvs. beslutet blir gällande mot tredje man.

Beträffande registrering av åtgärder enligt 42, 42 a och 43 §§ se [45 § Registrering](#).

Vissa specialfrågor

Enligt 30 § i 1926 års lag (1926:352) om enskilda vägar kunde en förening (överenskommelse) i fråga om en vägs underhåll tas in i domboken. En sådan förening gäller dock inte som gemensamhetsanläggning och ska inte registreras i fastighetsregistret. Se även [Handbok Fastighetsregistrering 6.2 Redovisningsheter](#).

Att låta en samfällighetsförening delta i en gemensamhetsanläggning eller en gemensamhetsanläggning delta i en annan sådan anläggning är inte möjligt enligt bestämmelserna i 1 och 2 §§. Möjlighet finns däremot att med stöd av 50 a § upplåta rätt till en samfällighetsförening att använda väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning.

34.2 Tidigt anläggningsbeslut

Under vissa förutsättningar får ett anläggningsbeslut meddelas trots att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts (se 25 §). LM kan i ett sådant fall förordna att anläggningsbeslut ska överklagas särskilt (se 30 § jämfört med 15 kap. 3 § FBL). Ett anläggningsbeslut som på detta sätt har vunnit laga kraft, trots att anläggningsförrättningen inte har avslutats, får enligt 32 § *andra stycket* införas i fastighetsregistrets allmänna del.

34.3 Del som uppenbart inte berörs av ett överklagande

De delar av en överklagad förrättning, som uppenbarligen inte berörs av överklagandet kan enligt 34 § *tredje stycket* registreras trots att en domstolsprövning pågår. Det är LM som avgör om förutsättningarna för en sådan partiell registrering är uppfyllda, dvs. om utgången i det pågående målet med all säkerhet inte kommer att påverka beslutet i en viss del.

Detsamma gäller när ett domstolsavgörande i ett mål enligt AL har överklagats.

34.4 Beslut som har upphört att gälla

Om ett förrättningsbeslut har förfallit eller av annan anledning har upphört att gälla ska detta enligt 34 § *fyjärde stycket* framgå av fastighetsregistret. Bestämmelsen anger att anteckning enligt första–tredje styckena – dvs. uppgiften om förrättningen eller anläggningsbeslutet – ska tas bort. Det innebär dock inte att gemensamhetsanläggningen och åtgärdsregistreringen ska tas bort ur registret. 7 § *andra stycket* AK anger att uppgift om att anläggningsbeslut har förfallit ska föras in i registret. 36 § FRF förtydligar att gemensamhetsanläggningen ska anges som avregistrerad.

LM:s beslut att avregistrera en gemensamhetsanläggning är att betrakta som ett beslut enligt 12 § FRL och får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Bestämmelser om handläggningen inför ett beslut om avregistrering har meddelats i 7 § *andra stycket* AK, se [7 § Åtgärder för verkställighet m.m.](#) Prövningen i sak beskrivs i [33 § Anläggningsbeslutets förfallande](#).

VERKAN AV ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN (35–45 §§)

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 130 n–145n och 172n–177 x, Prop. 1996/97:92 s. 62y–64m, 94y–95x, 65n–66, 99x, 150y–152x, Prop. 2000/01:138, s. 32–33.

Omprövningsförrättning (35 §)

Omprövning av ett beslut som har fattats vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning ska i princip ske vid en ny förrättning. Förutsättningen för att en ny förrättning ska få komma till stånd är enligt huvudregeln att det har inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

I tre fall kan dock en ändring göras utan ny förrättning. Om en fastighets användningssätt förändras stadigvarande kan styrelsen för en samfällighetsförening med stöd av 24 a § under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av en fastighets andelstal. Vidare har en överenskommelse enligt 43 § eller ett stämmobeslut enligt 43 a § samma verkan som beslut vid en ny förrättning, förutsatt att godkännande lämnas av LM.

Omprövningsreglernas tillämplighet

Förrättning enligt AL

Reglerna om omprövning av en förrättning enligt 35–40a §§ är i första hand tillämpliga på förrättningar enligt AL.

Vägförening, vägsamfällighet

Vägföreningar och vägsamfälligheter som har inrättats med stöd av EVL är enligt 2 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL att anse som gemensamhetsanläggningar inrättade enligt AL. Omprövningsförrättningar och andra åtgärder enligt AL vid ändrade förhållanden kan därför göras även beträffande sådana anläggningar.

Gemensamt arbete

Eftersom en anläggning som har utförts som ett gemensamt arbete vid en fastighetsreglering (9 kap. FBL) ska anses som inrättad enligt AL ska även omprövning av frågor som har avgjorts beträffande en sådan anläggning tas upp till omprövning enligt reglerna i AL (jämför 9 kap. 7 § tredje stycket FBL).

Omprövning av LGA-förrättning

Bestämmelserna i 35 och 37–40a §§ gäller även beträffande anläggningar som har tillskapats genom förrättningar enligt LGA. Om det vid en sådan förrättning har fastställts förmånsrätt enligt 7 § LGA ska emellertid reglerna om omprövning i 39–42 §§ LGA gälla så länge något förmånsrättsbelopp kvarstår (8 och 10 §§ ASP).

Om en gemensamhetsanläggning som är inrättad enligt LGA omprövas med stöd av AL medför detta att anläggningen därefter är att anse som inrättad enligt AL. I samband med en sådan omprövningsförrättning ska alltid förordnas att en äldre förvaltningsorganisation som har ställning som juridisk person ska upplösas (11 § ASP). I dessa fall ska således inte reglerna i 36 § LGA tillämpas.

Överföring av fastighetstillbehör (35 a §)

En fråga om överföring av en byggnad eller annan anläggning enligt 12 a § får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § inte är uppfyllda.

Förordnande om upplösning av samfällighetsförening (36 §)

En ändring av en gemensamhetsanläggning vid en ny förrättning innebär i flera fall också en ändring i förhållandet mellan de deltagande fastigheterna. Oavsett om åtgärden avser en ändring av delägarkretsen eller en ändring av andelstalen, aktualiseras frågan om en reglering av de ekonomiska förhållandena mellan fastigheterna. Om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening och om ändring sker i fråga om delägarkretsen, kan de ekonomiska förhållandena lösas genom att föreningen upplöses och ny förening bildas (20 § och 36 § SFL).

Ekonomisk reglering (37–40 §§)

Om föreningen består eller om samfälligheten förvaltas direkt av delägarna ska LM avgöra om, och i så fall hur, en avräkning ska ske mellan delägarna. 37 och 38 §§ innehåller bestämmelser om ekonomisk reglering när en fastighet inträder eller utträder. Bestämmelserna avser även avräkning när en fastighets andelstal höjs eller sänks. I 39 § anges grunderna för beräkning av överskott och underskott enligt 37 eller 38 §§. En ersättning som ska betalas enligt dessa lagrum ska enligt 40 § betalas inom tre månader efter det ersättningsbeslut vunnit laga kraft.

Ersättning vid begränsning eller upphävning (40 a §)

Om en rättighet begränsas eller upphävs och skada uppkommer, ska det prövas om ersättning ska betalas på motsvarande sätt som vid begränsning eller upphävande av servitut enligt 5 kap. 10 § FBL. En sådan rättighet som avses kan vara den rätt till mark eller annat utrymme som tillkommer fastigheterna i en gemensamhetsanläggning.

Verkan på delaktighet av sammanläggning och fastighetsreglering (41 §)

Om en fastighet som är ansluten till en gemensamhetsanläggning ingår i en sammanläggning, kommer fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare enligt 41 § att övergå på den nybildade fastigheten. Motsvarande gäller när en fastighet genom fastighetsreglering i sin helhet överförs till en annan fastighet, dvs. utplånas.

Fördelning av andelstal vid fastighetsbildningsförrättning (42 §)

Om en fastighet som är ansluten till en gemensamhetsanläggning delas, får fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan stycknings- respektive klyvningsdelarna genom ett beslut vid fastighetsbildningsförrättningen. Motsvarande gäller när en del av en fastighet genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet. 42 § är tillämplig endast när fastighetsbildningen inte bedöms medföra en ökad användning av gemensamhetsanläggningen.

Anslutning av ny- eller ombildad fastighet (42 a §)

Om en fastighetsbildning bedöms medföra en ökad användning av en befintlig gemensamhetsanläggning, ger 42 a § möjlighet att besluta om anslutning av den ny- eller ombildade fastigheten till anläggningen samt om andelstal för fastigheten.

Överenskommelse om inträde, utträde eller ändrade andelstal (43 §)

43 § ger möjlighet att med samma verkan som för ett beslut vid en ny förrättning träffa en överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras. En förutsättning är att LM efter en enklare prövning finner det uppenbart att överenskommelsen inte strider mot AL:s bestämmelser. En sådan överenskommelse träffas mellan ägaren av den berörda fastigheten och samfällighetsförening, eller vid delägareförvaltning, mellan delägarna.

Stämmobeslut om ändrade andelstal (43 a §)

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får, med stöd av 43 a §, ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift genom ett beslut på en föreningsstämma. Beslutet måste fattas med minst två tredjedelars majoritet och får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av LM. En förutsättning för LM:s godkännande är att ändringen inte strider mot AL:s bestämmelser.

Verkan på delaktighet vid tomträtsupplåtelse (44 §)

44 § innehåller bestämmelser om att en tomträtt, som har upplåtits i en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning, automatiskt ska delta i anläggningen i fastighetens ställe. Om tomträten upphör, ska fastigheten delta i tomträttens ställe (prop. 1973:160 s. 598 x–m).

Registrering (45 §)

Uppgift om fördelning enligt 42 § anslutning enligt 42 a § och godkännande av en överenskommelse enligt 43 § ska införas i fastighetsregistret.

35 § Omprövning av anläggningsförrättning

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 gemensamhetsanläggning 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.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 132 m–133 m, 172 n–173 m, 254 y–256 n, 481 m och 540 n–541 x. Prop. 1988/89:77 s. 75. Prop. 1996/97:92 s. 78–80 och 98. Prop. 2013/14:58 s. 39. Prop. 2014/15 71 s. 29 y- 31 x, 41 y-42 y.

Övergångsbestämmelser: 2014:207, 2015:373

35.1 Omprövning

Huvudprincipen är att ett beslut som har meddelats vid en anläggningsförrättning gäller för framtiden, om det inte vid förrättningen har bestämts en tid för beslutets bestånd (24 § andra stycket under 6) eller att beslutet förfaller av annan anledning (33 § första och andra stycket).

Även ett lagakraftvunnet beslut kan emellertid enligt 35 § *första stycket* ändras eller fås att upphöra genom en omprövning av beslutet vid en ny förrättning. Förutsättningarna för en ny förrättning är att ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har inträtt eller att det i den tidigare förrättningen har föreskrivits att frågan får tas upp efter viss tid och denna tid utgått eller att i annat fall ett klart behov av omprövning har framkommit.

Om en förrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av rättighet enligt 49-52 §§ har inställts vid en tidigare prövning utgör 35 § inget hinder mot en ny förrättning. Det finns i ett sådant fall ingen beslutad fråga att ompröva. Däremot utgör förfalloreglerna i 33 § inte i och för sig en sådan omständighet att det förfallna beslutet kan omprövas.

Rättsfall: Omprövning på nytt

HovR N Norrl, 2009-04-07, Ö 506-07 (LM ref 09:25) 35 § AL utgör inget hinder för att pröva anläggningsfråga på nytt när den tidigare prövningen inte ledde till något beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning, utan endast till ett beslut om att ställa in förrättningen.

När ändring av en tidigare beslutad utförandetid för anläggningen aktualiseras p.g.a. reglerna i 33 § ska inte heller någon omprövning ske enligt 35 §. Frågan om förlängning ska prövas enligt 33 § tredje stycket.

En omprövning enligt 35 § ska särskiljas från en omprövning av ett förrättningsbeslut enligt FL p.g.a. bedömningsfel och dylikt, se 30 Överklagande – omprövning.

1) Ändrade förhållanden

Ett första skäl för omprövning är att ändrade förhållanden har inträtt som väsentligt inverkar på frågan.

I princip krävs för en omprövning att det är fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara om en annan bedömning av föreliggande fakta. Vidare bör beaktas de med omprövningen förenade kostnaderna och de enskilda fastighetsägarnas intresse av trygghet mot att bestående rättsförhållanden rubbas (prop. 1966:128 s. 265 m).

De ändrade förhållandena kan även utgöras av nya anspråk som delägarna ställer på anläggningen för att kunna tillgodogöra sig ny teknik som inte kunde förutses när gemensamhetsanläggningen inrättades.

En omprövning har trots detta i vissa fall ansetts kunna ske även när föreliggande fakta tidigare har bedömts felaktigt, t.ex. när kostnaderna för anläggningens utförande visar sig bli avsevärt högre än man räknade med vid tiden för anläggningsförrättningen.

Likaså har det ansetts att det inte finns skäl att vägra en ny prövning när samtliga fastighetsägare är ense om att anläggningen bör läggas ned eller överhuvudtaget inte komma till utförande, i synnerhet om anläggningsbeslutet har grundats på en frivillig överenskommelse mellan dem (prop. 1973:160 s. 254 y–255 ö). Även om sådana omständigheter föreligger torde i vissa fall allmänna intressen kunna motivera att anläggningen inte läggs ned, t.ex. sådana anläggningar som är förutsatta i gällande planer.

I vissa fall kan behov hos fastigheter utanför den befintliga gemensamhetsanläggningens område utgöra sådana ändrade förhållanden som motiverar en omprövning. Intresset hos ägarna till de fastigheter som ingår i den befintliga anläggningen av trygghet mot att bestående rättsförhållanden rubbas får då vägas mot att en vägrad omprövning kan innebära ett omöjliggörande eller kraftigt fördyrande av angelägna åtgärder utanför gemensamhetsanläggningens område.

Rättsfall: ändrade förhållanden

MÖD, 2021-10-12, F 8180-19. Ett behov av VA-ledningar hos fastigheter utanför en befintlig gemensamhetsanläggnings område ansågs utgöra sådana ändrade förhållanden som motiverade en omprövning. Domstolen ansåg att den oro som fastighetsägarna inom området kände för att gemensamhetsanläggningens ledningar skulle överbelastas skulle behandlas genom att de befintliga ledningarnas kapacitet utreds och en eventuell ombyggnad av dessa beslutas. MÖD konstaterade att 35 § AL inte hindrade en omprövning och återförvisade målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

Att en byggnad eller anläggning på ofri grund försvinner genom att den t.ex. rivs eller brinner ner kan också vara ett skäl till omprövning. (Jämför med 2 Egendom som jämföras med registerfastighet, under rubrikerna Lös egendom och När en byggnad eller annan anläggning på ofri grund blir fast egendom.)

Om det tidigare har meddelats ett beslut om fördelning enligt 42 § av en ansluten fastighets skyldigheter ska detta beslut inte tillmätas någon betydelse vid prövningen av ändrade förhållanden.

2) Föreskrift om omprövning

Ett andra skäl för omprövning är att det i det tidigare avgörandet har föreskrivits att frågan får omprövas efter en viss tid. Enbart föreskriften är i detta fall en tillräcklig förutsättning för omprövning och någon prövning av om ändrade förhållanden har inträtt behöver inte ske.

I förarbeten och lagtext framgår att det är just efter utgången av viss tid som avses med bestämmelsen. Det är därför inte möjligt att koppla en föreskrift om omprövning till en specifik framtida händelse. Om och när en sådan händelse inträffar får det i stället prövas om förutsättningarna för omprövning enligt 1 punkten är uppfyllda.

Möjligheten att föreskriva en sådan omprövning är framförallt avsedd att tillämpas i fråga om delaktighetsbeslut beträffande vissa väganläggningar (prop. 1973:160 s. 219 x och 256 m). Bestämmelsen har emellertid inte begränsats till att avse beslut om andelstal utan har getts generell giltighet. Även i ett anläggningsbeslut, som grundar sig på förhållanden som vid förrättningsstillfället är svåra att överblicka, kan det ibland vara lämpligt med en sådan föreskrift. Bestämmelsen bör tillämpas med viss urskiljning (prop. 1973:160 s. 219 x).

3) Klart behov av omprövning

Även om det inte föreligger ändrade förhållanden får omprövning ske när det framträder ett klart behov av en sådan, t.ex. när man behöver modifiera villkoren för anläggningen med hänsyn till vunna erfarenheter. Behovet av omprövning måste vara välgrundat. Varje begäran om omprövning ska inte automatiskt leda till en förrättning enligt denna bestämmelse.

Samhällsutvecklingen kan även ha medfört att nya tekniska lösningar, som inte var allmänna vid bildandet av gemensamhetsanläggningen, medfört att ett klart behov för omprövning uppstår.

Ett exempel på när en omprövning bör kunna ske är om det i en samfällighetsförening uppkommer önskemål om att ändra en andelstalsbaserad kostnadsfördelning för driften av anläggningen eller del av denna till en fördelning efter avgifter grundad på faktiskt användande eller annan ändring av de kostnadsfördelningsprinciper som har bestämts vid anläggningsförrättningen (SOU 1986:29 s. 203).

Rättsfall: Klart behov pga. oklarheter

Svea HovR, 1999-01-13, UÖ1, Ö 1922-98. Ej prövningstillstånd (LM ref 99:20) Det är ett välkänt förhållande att samfälligheten inte fungerat på ett tillfredsställande sätt sedan mitten av 1980-talet. Problemen har sin förklaring i gemensamhetsanläggningarnas omfattning, indelningen i sektioner och oklarhet beträffande andelstalen. Det föreligger ett mycket klart behov av omprövning, oavsett om det inträffat ändrade förhållanden.

Rättsfall: Klart behov pga. samhällsutvecklingen

HovR V Sv, 2004-04-08, Ö 1447-03. (LM ref 04:32) Redan den långa tid som förflutit sedan föregående förrättningsprövning talar för att förutsättningar för omprövning föreligger p.g.a. samhällsutvecklingen. Särskilt den ökade trafiken på den allmänna vägen innebär att ett klart behov av omprövning föreligger med hänsyn till trafiksäkerheten. Bestämmelserna i 35 § AL utgör därför inte hinder mot omprövning av tidigare förrättning.

Rättsfall: Klart behov pga. motsättningar

Göta HovR, 2005-01-04, Ö 1917-04. (LM ref 05:26) LM konstaterade att de i anläggningsbeslutet lika andelstalen inte hade kommit till användning i föreningen. Man hade i praktiken fortsatt på samma sätt som innan föreningen bildades år 1994. De andelstal som bestämdes vid förrättningen borde emellertid inte ha varit okända för de deltagande fastighetsägarna, eftersom förslaget till andelstal gick igenom i detalj vid förrättningssammanträdet. Frågan om andra andelstal borde ha prövats redan vid 1994 års förrättning. LM fann därför att förutsättningarna för omprövning enligt 35 § AL inte var uppfyllda.

HovR: Skälet till varför föreningen inte kommit att använda de i anläggningsbeslutet angivna andelstalen synes oklart. Den föreliggande situationen med ett regelverk som inte följs har numera lett till motsättningar inom föreningen. Mot denna bakgrund får förhållandena anses vara sådana att det finns ett klart behov av att i en ny förrättning pröva vilka andelstal som ska gälla. Målet ska därför återförvisas till LM för prövning i sak.

Rättsfall: Varken ändrade förhållanden eller klart behov

MÖD, 2014-10-27, F 3470-14 (LM ref 14:13) Som skäl för omprövning angav LM att det vid byggandet av vägen uppmärksammats att man skulle behöva nyttja ett större område än vad som redovisats i det ursprungliga anläggningsbeslutet från 2011. Höjdförhållandena på platsen hade gjort schaktning och sprängning svårbedömt, vilket medfört att man för att få en fungerande väganslutning varit tvungen att spränga större mängder berg än förväntat. Dessutom angavs som skäl för omprövningen att en befintlig elstolpe delvis hindrat en vägbyggnation i enlighet med det tidigare anläggningsbeslutet och att kostnaden för borttagande av elstolpen ville undvikas. MÖD konstaterade att det inte inträtt några sådana ändrade förhållanden som krävs för en omprövning och att det inte heller framkommit ett klart behov av sådan omprövning. Ledningsstolpens placering torde ha varit känd redan vid den ursprungliga förrättningen och kostnaderna för att flytta stolpen framstod nu inte som så betydande att de i sig kunde föranleda en omprövning. Inte heller kunde någon avgörande vikt läggas vid den bedömning som presenterats avseende vägens dragning. MÖD undanröjde MMD:s dom och LM:s beslut samt återförvisade förrättningen till LM för inställande.

Initiativrätt

I huvudsak gäller reglerna om initiativrätt i 18 § även i fråga om omprövning. Rätt att begära en omprövningsförrättning har således en delägare i anläggningen – även en sådan delägare som ska utträda ur anläggningen – samt ägaren till en utomstående fastighet som i fortsättningen avses delta i anläggningen.

Till skillnad från en förrättning för inrättande av en gemensamhetsanläggning eller en rättighetsupplåtelse har även ägaren till en fastighet som har avstått utrymme rätt att ansöka om omprövning av de delar av förrättningen som berör fastigheten (prop. 1973:160 s. 255 m). En sådan fastighetsägare är således inte behörig att begära ändring av exempelvis andelstalen.

BN, Lst och vissa tvångsförvärvare får under de förutsättningar som anges i 18 § även begära omprövning. Motsvarande gäller för väghållare och den som bygger eller innehar en järnväg. Även en hyresgästorganisation och en samfällighetsförening kan i vissa fall begära omprövningsförrättning.

LM kan också initiera en omprövning. Förordnande om en prövning enligt AL enligt 9 kap. 1 § tredje stycket FBL kan bli tillämpligt t.ex. när en fastighetsreglering förutsätter en ändrad omfattning av en anläggning.

Omprövningens omfattning

En omprövningsförrättning ska i första hand avse omprövning av den del av den tidigare förrättningen som sökanden har begärt ändring i. I många fall råder dock ett sådant samband mellan förrättningens olika delar att om ändring sker i visst hänseende så kan detta föranleda behov av omprövning också av andra frågor. På så vis råder inte någon begränsning till enbart den ursprungliga frågan utan även andra frågor i den tidigare förrättningen kan behöva omprövas. Exempelvis medför en ändring av anläggningsbeslutet i fråga om kretsen av deltagande fastigheter att beslutet om andelstal för samtliga fastigheter i samfälligheten måste ändras, i de fall då andelstalen är uttryckta som procentandelar. Däremot behöver en omprövning av andelstalen för redan anslutna fastigheter inte ge anledning till att ändra anläggningsbeslutet avseende själva anläggningen.

Om den berörda gemensamhetsanläggningen är sektionsindeldad kan själva omprövningen i och för sig avse enbart förhållanden inom en viss sektion. Berörda av omprövningen är dock samtliga deltagare i anläggningssamfälligheten – även de som saknar andelstal i den berörda sektionen, och som kan komma att företrädas av samfällighetsföreningen om en sådan finns, se 35.3 Fråga av enklare slag.

Materiell prövning

Vid en omprövning gäller samma materiella regler som vid inrättandet av en helt ny anläggning. Som ett tillägg till dessa regler gäller dessutom ett särskilt villkor enligt 35 § andra stycket, se 35.2 Inte avsevärd olägenhet.

Vid förrättningen ska således förutom förutsättningarna för omprövning enligt 35 § första stycket prövas om villkoren i 5–11 §§ är uppfyllda. Reglerna ska tillämpas som om något avgörande i den fråga som ska omprövas inte har meddelats tidigare (jämför prop. 1966:128 s. 271 ö). Detta innebär t.ex. när det gäller båtnadsvillkoret i 6 § att det är tillräckligt att den ändrade gemensamhetsanläggningen leder till en båtnad i förhållande till att någon samverkan inte sker. Den ändrade anläggningen behöver således inte leda till en större båtnad än anläggningen i dess tidigare utformning. Om något av villkoren inte uppfylls ska gemensamhetsanläggningen upphävas, se särskild rubrik nedan.

Det kan emellertid inte alltid bortses från att den befintliga anläggningen tillfredsställande har tillgodosett vissa fastigheters behov. Detta får emellertid inte medföra att redan anslutna fastigheter vid omprövningen ges en mer gynnad ställning än utomstående fastigheter. Om den befintliga anläggningen är av väsentlig betydelse även för en utomstående fastighet ska denna således kunna anslutas även om detta skulle medföra en viss försämring för de andra (jämför prop. 1966:128 s. 389 m–n).

Att anslutningen av en fastighet medför behov av utbyggnad av anläggningen utgör i och för sig inget hinder mot att fastigheten ansluts, så länge villkoren till skydd för enskilda intressen kan anses uppfyllda. Om det inte är av väsentlig betydelse för en fastighet att delta, får anslutning inte ske utan de övriga delägarnas medgivande enligt 16 § första stycket under 1. Vid förrättningen ska även prövas om den ifrågasatta ändringen, t.ex. anslutning av ytterligare fastigheter, medför ökad belastning för en fastighet som upplåter utrymme för anläggningen. Om så är fallet aktualiseras bestämmelserna i 12 § om upplåtelse av utrymme.

Rättsfall: Ny anslutning mot bro ej tillräckligt

Svea HovR, 2004-11-17, Ö 7243-02. Ej prövningstillstånd (LM ref 04:17) Omprövning av gemensamhetsanläggning för ångbåtsbrygga. Under de senaste ca 30 åren har samfälligheten inte bedrivit någon verksamhet. Ägaren av belastad fastighet (Bolaget) ansökte hos LM om att ga:n skulle avregistreras och upplösas. Genom syssloman har vägsamfälligheten därefter återupplivats och dess styrelse yrkade att anläggningen i stället skulle uppgöras i fråga om deltagande fastigheter och andelstal. LM beslutade att lämna yrkandet från Bolaget utan bifall och omprövade gemensamhetsanläggningen enligt styrelsens yrkande.

HovR: Omprövning av en fråga som behandlats vid en anläggningsförrättning får, såvitt nu är aktuellt, ske endast om det inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan eller om ett klart behov av omprövning framkommit (35 § 1 st. AL). Den förändring som en part åberopar som grund för omprövning skall alltså väsentligt inverka på den fråga som behandlats vid den tidigare förrättningen. De förhållanden som åberopas av Bolaget är främst tillkomsten av vägfärjeförbindelse med fastlandet och den ändrade markanvändningen på den belastade fastigheten men även det förhållandet brygganläggningen inte hyser de servicefunktioner som en gång fanns där.

Enbart vägförbindelsen innebär inte att den stadigvarande nyttan har förfallit utan det måste bedömas om förbindelsen i dagsläget kan sägas ha inverkat väsentligt på behovet av bryggan. Därvid kan först konstateras att bryggan trots sitt dåliga skick har varit i obruten användning och att bryggan trafikerats med ett flertal turer i veckan. Detta visar med styrka på att det finns ett klart och stadigvarande behov av bryggan. På grund av vad som anförts och på de skäl FD redovisat finner HovR att ändamålet med gemensamhetsanläggningen inte har förfallit. Den ändrade markanvändningen på belastad fastighet har skett med kännedom om bryggans existens och inverkar inte väsentligt på frågan. HovR anser således inte att de av Bolaget åberopade omständigheterna, varken för sig eller tillsammans, utgör sådana ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på de frågor som behandlades vid inrättandet av ga:n.

Se beträffande omprövning även 06:14 under 8 Lokalisering och utförande av gemensamhetsanläggning.

Förfarandet

Förfarandereglerna i 17–31 §§ gäller även vid en omprövningsförrättning. I de flesta fall kan det vara lämpligt att utforma anläggningsbeslutet så att det heltäckande beskriver den anläggning som omprövas. På så sätt slipper man att i fortsättningen ha flera avgöranden som beskriver samma anläggning.

I fråga om kallelse, underrättelse m.m. gäller samma regler som vid annan anläggningsförrättning.

Samtliga deltagare i gemensamhetsanläggningen ska ses som sakägare vid en omprövning – även om omprövningen berör endast en enstaka sektion som alla inte har andelstal i. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening kan efter prövning i varje enskilt fall det förenklade delgivningsförfarande som gäller beträffande delägare i en samfällighet (14 § DL) tillämpas. När omprövningen avser vissa frågor av enklare slag kan föreningen även företräda delägare vid förrättningen, se 35.3 Fråga av enklare slag.

Redovisning

En omprövning kan avse endast en viss eller vissa av de frågor som prövades i den tidigare förrättningen. LM kan då välja att antingen enbart

redovisa den förändring som beslutas eller att redovisa hela anläggningsbeslutet som det ser ut efter omprövningen. Eftersom den förstnämnda varianten innebär att det är nödvändigt att söka i flera akter för att få en helhetsbild av vad som gäller, bör normalförfarandet vara att redovisa hela anläggningsbeslutet inklusive de beslutade ändringarna.

Vid en omprövning där det visar sig att i stort sett alla frågor blir föremål för omprövning bör det gamla beslutet – alternativt utlåtandet – upphävas varefter en eller flera nya gemensamhetsanläggningar bildas. Vid föreningsförvaltning måste i så fall enligt 61 § SFL föreningen upplösas. Om deltagarkretsen efter omprövningen i stort sett är oförändrad bör man i första hand i stället välja att ändra det gamla beslutet i hela dess vidd och behålla den befintliga gemensamhetsanläggningen och dessutom låta den befintliga föreningen bestå. Avgörande i valet mellan de två alternativen är hur regleringen kan ske av de ekonomiska frågor som avses i 36–40 §§.

Upphävande av en gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan också upphävas genom en omprövning. Ett exempel kan vara då en kommun efter ändring av en detaljplan tar över huvudmannaskapet för vägar och andra allmänna platser vilket innebär att gemensamhetsanläggningen inte längre behövs, 9 § är alltså inte längre uppfyllt. LM bör då inte lägga ner arbete på att undersöka om övriga villkor är uppfyllda.

I ett sådant fall bör en smidig handläggningsprocess eftersträvas. Om det inte finns några motstridiga intressen bör sammanträde kunna undvaras. I stället får delgivning av ansökan ske med ledamot av styrelsen eller den som är sammankallande i anläggningssamfälligheten enligt reglerna i 14 § DL. Styrelsen ska i dessa sammanhang uppmärksammas på att föreningen ska upplösas.

I de fall där olika uppfattningar finns med avseende på anläggningens fortbestånd kan den förenklade handläggningsprocessen av naturliga skäl inte användas.

Om en omprövning innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs och om anläggningen inte överlämnas till någon annan ankommer det på delägarna i gemensamhetsanläggningen att ta bort anläggningen inom ett år efter upphävandet, jfr 14 kap. 13 § JB.

När gemensamhetsanläggningen upphävs (eller begränsas) bestäms ersättningen till delägarna enligt 40 a §.

Ändring i fastighetsindelningen

En sammanläggning eller en fastighetsreglering kan i vissa fall leda till att anläggningen inte längre är gemensam för flera fastigheter ("verkan på"). Att gemensamhetsanläggningen efter en sådan förändring i fastighetsindelningen inte längre existerar är en följd av lagens konstruktion. Någon omprövningsförrättning för att upphäva gemensamhetsanläggningen behövs inte. Se även 41 Verkan av sammanläggning och fastighetsreglering.

35.2 Inte avsevärd olägenhet

Vid en omprövningsförrättning får enligt 35 § *andra stycket* inte beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i

gemensamhetsanläggningen eller om en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Tillämpning av bestämmelsen blir aktuell först sedan det har visat sig att övriga villkor för ändring av delaktigheten är uppfyllda dvs. att inga hinder enligt 35 § första stycket och 5–11 §§ föreligger. I första hand åligger det LM att försöka få till stånd sådana lösningar att någon olägenhet inte uppkommer (jämför 8 §). Om det visar sig omöjligt, ska förrättningen inställas (prop. 1973:160 s. 255 y).

Vid prövningen ska endast olägenheter som kan betecknas som ”avsevärda” beaktas. Detta torde innebära att en tillämpning av bestämmelsen, som medför att förrättningen inte kan genomföras, endast mera sällan blir aktuell. Detta innebär emellertid inte att prövning av bestämmelsen kan underlåtas.

När det gäller att bedöma om avsevärd olägenhet uppkommer från enskild synpunkt bör hänsyn tas också till de fördelar som en ändring skulle medföra för den som har begärt omprövningen. Vid den intresseavvägning som därmed ska ske ska avseende fästas även vid de motiv som ligger bakom ändringsyrkandet. Bestämmelsen hindrar inte avveckling av en anläggning som inte ens med bibehållen delägarkrets uppfyller båtnadsvillkoret i 6 §. En sådan avveckling torde nämligen aldrig kunna anses medföra avsevärd olägenhet vare sig från allmän eller enskild synpunkt (prop. 1973:160 s. 173 n–174 ö).

Rättsfall: Utträde ur ga nekades pga avsevärd olägenhet

Svea HovR, 2006-03-30, Ö 2955-05. (LM ref 06:4) I samband med att ett nytt kabelnät skulle byggas ut begärdes omprövning av en gemensamhetsanläggning för bl.a. kabel-TV. I samfälligheten ingick ett femtiotal fastigheter, flertalet villafastigheter, men även en bostadsrättsförening (radhus). LM beslutade att bl.a. två gemensamhetsanläggningar skulle inrättas för kabel-TV (ga:7) och bredband (ga:8). Bland annat bostadsrättsföreningen överklagade beslutet och yrkade utträde ur anläggningen för kabel-TV (ga:7).

FD hänvisade till att samfällighetsföreningen i handläggningen vid LM framfört att anslutningen till bredband inte kunde ske separat utan endast i kombination med TV; anslutningen till Internet skulle ses som ett tillägg till TV-anslutningen. Enligt den gällande detaljplanen får ”inom området icke uppföras antennenläggning annat än som centralantenn.

FD delade bostadsrättsföreningens uppfattning att det numer är möjligt att genom individuella lösningar inom varje fastighet utan yttre detaljer på byggnader eller mark erhålla TV-program motsvarande ett ”basutbud” som är den begränsande omfattning som gemensamhetsanläggningen innehåller. Varje fastighetsägare skulle därför kunna hävda att fastigheten inte längre har behov av TV-nät (5 § AL). Enligt 35 § andra stycket AL får dock inte beslutas om sådan ändring i fråga om kretsen av deltagande fastigheter att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. Bostadsrättsföreningen har erhållit bygglov för centralantenn, vilket ger föreningen möjlighet att ha en egen centralanläggning. Ett utträde förorsakar således inte avsevärd olägenhet från allmän synpunkt. Kabel-TV-anläggningen är dock en förutsättning för tillkomsten av bredband. Domstolen anser därför att fastigheten måste delta även i anläggningen för kabel-TV. Yrkandet att utträda skall således lämnas utan bifall. HovR avvisade bostadsrättsföreningens yrkande om utträde eftersom överklagandet inte hade inkommit i rätt tid.

35.3 Fråga av enklare slag

Föreningen företräder

Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare slag och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen enligt 35 § tredje stycket de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för.

Bestämmelsen gäller i förrättningar där en samfällighetsförening finns, och anger två förutsättningar för när föreningen ska företräda en delägare. Dels att en berörd fråga ska vara av enklare slag, dels att frågan väsentligen ska sakna betydelse för den delägare som föreningen ska företräda.

Detta handlar om okomplicerade fall. Åtgärder som kräver en omprövning men som ändå ligger nära vad en förening självständigt kan besluta om inom ramen för drift och underhåll.

En fråga av enklare slag vid en omprövning kan handla om en fastighets delaktighet i en samfällighet, eller en ändring av en fastighets andelstal. Andra exempel kan vara rätning av en vägkurva, utförande av diken, utökning av en vändplan, en mindre tillbyggnad av en brygga, en mindre utökning av en infiltrationsanläggning eller marginella justeringar av ett grönområdes omfattning (prop. 2014/15:71 s. 42).

För att en fråga ska vara väsentligen utan betydelse för en delägare ska det röra sig om förhållandevis små förändringar av anläggningens omfattning. Föreningen får däremot inte företräda en delägare som på ett mer påtagligt sätt berörs av den aktuella åtgärden. Det kan exempelvis handla om att en omläggning av en väg medför att delägarens fastighet får sämre möjlighet att använda vägen. En begäran om utträde eller en fråga om ändrat andelstal är av väsentlig betydelse för den delägare som har begärt utträde eller vars andelstal förslås ändrat.

Bestämmelsen i tredje stycket är inte tillämplig vid större förändringar, dvs. sådant som inte är av enklare slag. Exempelvis får föreningen inte företräda delägare vid en beräkning av andelstal efter andra normer än de som användes i den grundläggande förrättningen.

När bestämmelsen i tredje stycket tillämpas behöver LM bara kalla den närmast berörde sakägaren samt samfällighetsföreningen till förrättningen. Det betyder att det är ägaren av den in- eller utträdande fastigheten eller den vars andelstal ska ändras eller den som på annat sätt mer påtagligt berörs av ändringen samt föreningens styrelse som ska kallas. Det ankommer på föreningens styrelse att ta tillvara övriga delägares intressen. Dessa berörs i allmänhet inte av att exempelvis en ny fastighet inträder (prop. 1996/97:92 s. 98 y). Som en följd av detta kan inte de delägare som företräds av föreningen överklaga förrättningsbeslutet (prop. 1996/97:92 s. 80 m).

Även när 35 § tredje stycket tillämpas ska LM givetvis beakta 35 § andra stycket, dvs. att en sådan ändring inte får beslutas som innebär att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. Vidare gäller enligt 36 § SFL att en styrelseledamot inte får ta befattning med en angelägenhet i vilken han eller hon har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens. Det betyder t.ex. att en styrelseledamot vars fastighet direkt berörs av ändring eller utträde inte kan godtas som representant för föreningen vid förrättningen. (Prop. 1996/97:92 s. 79 n). Bestämmelsen ger

inte heller en förening rätt att företräda delägare på annat sätt än i deras egenskap av delägare i samfälligheten. Föreningen kan därför inte företräda den delägare vars fastighet berörs av förrättningen genom att ett utrymme inom fastigheten tas i anspråk.

Även vid vissa rättighetsupplåtelser

Vid nyupplåtelse eller omprövning av en utfartsrätt enligt 50 a § företräds fastigheterna i den upplåtande samfälligheten i normalfallet av föreningen, om en sådan har bildats (se prop. 1996/97:92 s. 70 y). På samma sätt bör föreningen i normalfallet kunna företräda delägarna även vid nyupplåtelse eller omprövning av en utfartsrätt enligt 50 § samt vid upplåtelse av rätt att använda en befintlig väg enligt 49 §. En sådan tolkning ligger helt i linje med de förenklingssyften som låg bakom införandet och utvidgningen av 35 § tredje stycket, 35 a §, 42 a § och 50 a §.

35a § Omprövning för överföring av fastighetstillbehör

35 a § En fråga om överföring av byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid den nya förrättningen.

Förarbeten

Prop. 2000/01:138, s. 32–33 och 61–62

35a.1 Förutsättningar

En fråga om överföring av fastighetstillbehör kan tas upp såväl vid den förrättning då gemensamhetsanläggningen inrättas som vid en senare förrättning. I det senare fallet får frågan karaktär av omprövning, vilken enligt bestämmelserna i 35 § får ske endast under vissa förutsättningar.

Det har dock inte ansetts finnas anledning att uppställa motsvarande begränsningar för det fallet att frågan gäller överföring av byggnader eller andra anläggningar med stöd av 12 a §. En sådan omprövning får således enligt 35 a § första stycket ske även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda.

35a.2 Samfällighetsförening företräder delägarna

Om den berörda anläggningssamfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening är det enligt 35 a § andra stycket föreningen som företräder delägarna när en fråga om överföring prövas. Detta innebär att LM endast behöver kalla berörd sakägare, dvs. ägaren till den anläggning som avses överföras, och samfällighetsföreningen till förrättningen. Det ankommer alltså på föreningens styrelse att ta tillvara delägarnas intressen vid förrättningen. Vid prövningen av opinionsvillkoret i 7 § är det därför styrelsen som ska lämna uppgift om delägarnas inställning i frågan.

36 § Förordnande om upplösning av en samfällighetsförening

36 § Beslutas ändring i fråga om de fastigheter som skall vara anslutna till gemensamhetsanläggning och förvaltas den till anläggningen knutna samfälligheten av samfällighetsförening, skall prövas huruvida föreningen skall upplösas. Förvaltar föreningen även annan samfällighet, skall i stället prövas huruvida den verksamhetsgren som anläggningen utgör skall avvecklas.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 139 y–140, 175 n–176 ö och 257 ö–258 ö

Om det vid en omprövningsförrättning enligt 35 § har beslutats om ändring i fråga om kretsen av deltagande fastigheter och om anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, ska LM enligt 36 § pröva om föreningen ska upplösas. Om en förening förvaltar två eller flera samfälligheter, ska i stället prövas om den verksamhetsgren som anläggningen utgör ska avvecklas.

36 § är tillämplig vid omprövning av anläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar – till vilka räknas även samfälligheter som har bildats enligt EVL (se 9 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL). Om anläggningen däremot förvaltas av en sådan samfällighet som har bildats enligt LGA och som är en juridisk person ska denna alltid upplösas (11 § ASP).

När ska förordnas om upplösning?

Om en anläggningssamfällighet förvaltas av en samfällighetsförening och om det vid en ny förrättning beslutas om en förändring av kretsen av deltagande fastigheter, kan i stället för en avräkning av under- eller överskott mellan delägarna enligt 37–39 §§ i vissa fall väljas att upplösa föreningen och sedan bilda en ny sådan. En upplösning av en samfällighetsförening har emellertid ansetts vara en så ingripande och omständlig åtgärd att denna möjlighet bör tillgripas endast när en ekonomisk uppgörelse inte lämpligen kan komma till stånd på annat sätt (prop. 1973:160 s. 257 x). Frågan om omständigheterna är sådana att upplösning ska ske ska prövas av LM i varje enskilt fall.

Om ändringen endast avser enstaka fastigheter torde det som regel vara lämpligast att föreningen får bestå med den jämkning som ändringen medför. Anledning att upplösa en förening kan dock finnas om mera genomgripande ändringar görs i fråga om fastighetsunderlaget eller om föreningens skulder överstiger värdet av anläggningen och tillgångarna. När en fastighet tvångsansluts till en anläggning som förvaltas av en förening med underskott i balansen torde upplösning alltid böra ske (prop. 1973:160 s. 257 y).

Frågan om upplösning av en samfällighetsförening är i många fall beroende av samfällighetens ekonomiska ställning. Som samfällighetens överskott eller underskott anses vid en föreningsförvaltning skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar å ena sidan samt föreningens förbindelser å andra sidan. Anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Se vidare 39 §.

Innebörden av ett förordnande

Om LM har förordnat om upplösning av en förening ankommer det på föreningens styrelse att iaktta reglerna i 62–63 §§ SFL angående den ekonomiska regleringen och registreringsanmälan vid upplösning. Om förordnandet avser avveckling av en verksamhetsgren inom föreningen gäller motsvarande enligt 64 § SFL.

Upplösning av en samfällighetsförening är ofta en tidsödande procedur, varför den slutliga upplösningen kan komma till stånd först lång tid efter förordnandet. Detta hindrar emellertid inte att en ny förening bildas och tillträder förvaltningen av anläggningen trots att den gamla föreningen ännu existerar (prop. 1973:160 s. 257 n).

37 § Ekonomisk reglering vid inträde av fastighet

37 § Inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen.
Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal höjes för fastighet som ingår i samfällighet.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 140, 175 m–177 m och 258

Vid en nyanslutning (inträde) eller höjt andelstal ska frågan om ersättning prövas (37 §). Ersättning ska betalas till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillförs fastigheten genom anslutningen/höjningen. Däremot finns ingen skyldighet att betala om det finns ett underskott.

Aktuellt lagrum är inte dispositivt, varför en överenskommelse om ersättning enligt 37 § inte kan läggas till grund för ersättningens storlek.

Rättsfall: Regeln i 37 § ej dispositiv

MÖD 2019-11-29, F 4555-19. Frågan om vilken ersättning som ska utgå vid inträde är inte dispositiv. Detta eftersom 37 § AL inte är uppräknad i 16 § AL som är det lagrum som anger vilka bestämmelser som är dispositiva. Det tekniska rådet var skiljaktigt och menade att förarbetsuttalanden indikerar en öppning för överenskommelser på så sätt att LMs prövning kan begränsas till en övergripande skälighetsbedömning av överenskommet belopp.

37.1 När en fastighet inträder

Ägaren till en fastighet som enligt 35 § eller 43 § inträder i en bestående samfällighet ska enligt 37 § *första stycket* betala ersättning till övriga delägare för den andel i samfällighetens överskott som tillförs fastighetsägaren genom anslutningen. Reglerna för hur detta överskott ska beräknas finns i 39 §.

Samfällighetsförening

När samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, innebär nyanslutning av en fastighet att fastighetsägaren automatiskt blir skyldig att bidra till betalningen av föreningens förbindelser. Denna skyldighet inträder den dag anslutningen blir gällande och den ekonomiska regleringen ska följaktligen hänföras till den dagen. I ersättningsbeslutet kan därför endast anges anläggningens värde och de grunder efter vilka ersättningen ska beräknas (jämför prop. 1966:128 s. 364).

Vid inträde eller ökat andelstal enligt 37 § säger lagtexten uttryckligen att betalning ska ske till de delägande fastigheterna vilket också förtydligas i förarbetena. När så är lämpligt kan betalningen göras *via* föreningen, dvs. så att föreningen ombesörjer uppbörden av ersättningsbeloppet och fördelningen av detta mellan sakägarna (prop. 1973:160 s. 258).

Anm.

Eftersom det ofta handlar om små belopp betalas ersättningen av enkelhetsskäl ibland direkt *till* föreningen, i stället för *via* föreningen enligt ovan. Något uttryckligt förbud mot detta torde inte ha varit avsikten med formuleringen i vare sig lagtext eller förarbete.

Om ersättning betalas till föreningen sker det indirekt en betalning även till den fastighet som inträder vilket medför en högre ersättning än om betalning sker direkt till de delägande fastigheterna.

I de fall balansen utvisar ett underskott har det inte ansetts kunna komma i fråga att tillerkänna inträdande delägare ersättning för andel i underskottet. Det förutsätts att nyanslutning endast blir aktuell i undantagsfall när balansen visar underskott. I propositionen (prop. 1973:160 s. 140 ö) anförts följande i denna fråga:

Föreningens negativa balans tyder på att anläggningen är förlustbringande och att föreningen av detta skäl bör upplösas. I vissa fall kan emellertid förhållandena vara annorlunda, t ex om den negativa balansen beror på en tidigare bristande täckning av drifts- och underhållskostnaderna. Det torde då som regel vara lämpligt att föreningens ekonomi saneras genom extra utdebitering innan frågan om nyanslutning aktualiseras. Om anslutning ändå sker, har fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att besluta om upplösning av föreningen. Regeln härom synes innebära ett tillräckligt skydd för ägaren av den nyanslutna fastigheten.

Om mer genomgripande ändringar görs beträffande delägarkretsen i en gemensamhetsanläggning eller om föreningens skulder överstiger värdet av anläggningen och tillgångarna kan alltså ett beslut om anslutning normalt inte meddelas, istället kan en upplösning av föreningen aktualiseras i enlighet med 36 §. För att konstatera att en anslutning inte kan komma ifråga räcker det att göra en översiktlig granskning av t.ex. föreningens balansräkning.

Delägarförvaltning

När samfälligheten förvaltas direkt av delägarna innebär anslutningen inget ansvar för de skulder som tidigare delägare har tagit på sig. Som överskott ska i detta fall anses anläggningens värde.

37.2 När en fastighets andelstal höjs

Om en redan ansluten fastighets andelstal höjs vid en ny förrättning enligt 35 § eller en överenskommelse enligt 43 §, ska den ekonomiska regleringen enligt 37 § *andra stycket* ske på samma sätt som vid nyanslutning av en fastighet.

Någon ekonomisk reglering enligt 37–39 §§ ska inte ske i de fall styrelsen i en samfällighetsförening med stöd av 24 a § ändrar ett andelstal.

38 § Ekonomisk reglering vid utträde av fastighet

38 § Utträder fastighet ur bestående samfällighet, skall ägaren tillerkännas ersättning för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott, skall han förpliktas utge ersättning för sin andel däri. Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 140, 175 m–177 m och 259

38.1 När en fastighet utträder

Om en fastighet utträder ur en bestående samfällighet ska fastighetsägaren enligt 38 § *första stycket* tillerkännas ersättning för den andel i samfällighetens överskott han eller hon förlorar genom utträdet. Om samfälligheten i stället har ett underskott, ska fastighetsägaren betala ersättning motsvarande sin andel i underskottet. Reglerna för hur överskott respektive underskott ska beräknas finns i 39 §.

Överskott

Samfällighetsförening

När samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening innebär utträdet automatiskt, att fastighetsägarens skyldighet att bidra till betalningen av föreningens förbindelser upphör den dag då utträdet blir gällande och den ekonomiska regleringen ska följaktligen hänföras till den dagen. I förrättningsbeslutet kan därför endast anges anläggningens värde och de grunder efter vilka ersättningen ska beräknas (jämför prop. 1966:128 s 364).

Det är lämpligt att föreningen svarar för utbetalningen av ersättningen (prop. 1973:160 s. 259 m).

Delägarförvaltning

När samfälligheten förvaltas direkt av delägarna ska som överskott anses anläggningens värde. Skyldigheten att betala ersättning vid ett utträde åvilar de kvarvarande delägarna i samfälligheten, var och en efter sitt andelstal.

Underskott

Samfällighetsförening

Om balansen utvisar ett underskott ska fastighetsägaren vid utträdet betala ersättning till föreningen för sin andel i underskottet.

Om utträdet innebär mer genomgripande ändringar av gemensamhetsanläggningens delägarkrets, kan en upplösning av föreningen enligt 36 § aktualiseras.

Delägarförvaltning

När samfälligheten förvaltas direkt av delägarna ska anläggningens värde anses som överskott. En situation med ett underskott kan i princip inte bli aktuell.

38.2 När en fastighets andelstal sänks

Om en i anläggningen deltagande fastighets andelstal sänks, ska den ekonomiska regleringen enligt 38 § *andra stycket* ske på samma sätt som när en fastighet utträder ur samfälligheten.

Någon ekonomisk reglering enligt 37–39 §§ ska inte ske i de fall styrelsen i en samfällighetsförening med stöd av 24 a § ändrar ett andelstal.

39 § Beräkning av överskott eller underskott

39 § I fråga om samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening skall vid tillämpningen av 37 och 38 §§ som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. I fråga om annan samfällighet skall anläggningens värde anses som överskott. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet.

Gäller skilda andelstal beträffande anläggningens utförande och drift, skall överskott eller underskott beräknas för varje sådan verksamhetsgren för sig.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 140, 175 m–177 m och 259 y–260 n

39.1 Grunder för beräkningen

I 39 § *första stycket* anges hur den ekonomiska balansen för en anläggningssamfällighet ska beräknas till grund för de ersättningar som ska bestämmas enligt 37 och 38 §§.

Vid föreningsförvaltning

Om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening ska, enligt 39 § första stycket *första meningen*, som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, och föreningens förbindelser (skulder), å andra sidan.

Vid ett överskott hanteras ersättningen genom ett tvåstegsförfarande. I ett *första steg*, på beslutsdagen, ska värdet för gemensamhetsanläggningen och eventuella icke-monetära tillgångar redovisas. Med icke-monetära tillgångar avses tillgångar som inte är, eller lätt kan omsättas i, pengar, t.ex. fast egendom, fordon och inventarier. I ett *andra steg* reglerar sedan föreningen och berörda fastighetsägare vad som ska betalas genom att till det ovan redovisade värdet lägga vad föreningen på lagakraftsdagen har i kassan och andra behållningar och dra ifrån dess skulder.

Vid delägarförvaltning

Anslutning av en fastighet vid delägarförvaltning medför inte omedelbart någon delaktighet i de tillgångar som de ursprungliga delägarna har anskaffat eller i de förbindelser som de har ådragit sig. Den nyanslutna fastigheten får däremot del i anläggningen på grund av den sakrättsliga anknytningen till anslutningsobjektet.

Om samfälligheten förvaltas direkt av delägarna ska således, som framgår av 39 § första stycket *andra meningen*, anläggningens värde anses som överskott.

Uppskattning av anläggningens värde

Anläggningens värde ska enligt 39 § första stycket *tredje meningen* uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Regeln innebär normalt att anläggningens *återanskaffningsvärde* ska beräknas och att avdrag därifrån ska göras för förslitning och minskad användbarhet till följd av den tekniska utveckling som har ägt rum under mellantiden (prop. 1973:160 s. 176 och 260). Om anläggningen är nyligen

anlagd kan den faktiska utförandekostnaden användas vid uppskattningen av värdet.

Med återanskaffningsvärde menas vad det skulle kosta att återuppföra anläggningen, dvs. marknadsvärdet vid beräkningstidpunkten av en motsvarande ny anläggning. Vid beräkning av återanskaffningsvärdet ska hänsyn tas inte bara till byggnadskostnaden utan även till övriga utgifter som har föranletts av anläggningens färdigställande, exempelvis ersättning enligt 13 § och administrationskostnader under byggnadstiden. Om någon ersättning för det ianspråktaga utrymme inte har betalats till följd av en överenskommelse mellan parterna, måste en uppskattning ändå göras av vilken ersättning som skäligen borde ha betalats enligt 13 § (jämför prop. 1966:28 s. 275).

Ersättning ska inte betalas för bokföringsmässiga överskott eller fiktiva värden (prop. 1973:160 s. 176 n). I förarbetena (prop. 1973:160 s. 260 n) framhålls särskilt att värderingen mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning.

För anläggningar som har uppförts med stöd av bidrag, bör inträdesersättningen minskas, se rättsfall nedan. Det ska noteras att avgörandet endast är från en mark- och miljödomstol och att frågan inte har prövats av högre instans, varför avgörandet inte har lika högt prejudikatvärde. Domstolen konstaterar att det inte uttryckligen framkommer av förarbeten eller av rättspraxis i vad mån en reducering ska ske av inträdesersättning på grund av att statsbidrag har utgått för istandsättning av vägen, men att sådan reducering ska ske för att ett rättvist och rimligt resultat ska åstadkommas.

Rättsfall: Inträdesersättning minskas vid bidrag

MMD Vänersborg, 2018-12-03, F 2255-18 . Vid beräkning av anslutningsavgift är det skäligt att anläggningens värde reduceras till den faktiska kostnaden som var för dåvarande delägare i samfälligheten. Det kan inte anses rimligt att senare tillträdande fastigheter i relation till övriga delägare ska betala en högre avgift jämfört med dem som hade del i vägen vid dess utförande med statsbidrag. Detta synsätt stöds även av uttalande i förarbetena om att prövningen ska ske av vad som framstår som rättvist och rimligt då en tillträdande delägare ska betala ersättning vid sitt inträde i anläggningen (prop. 1973:160 s. 140 och 175). MMD bedömer alltså mot bakgrund av det anförda att hänsyn ska tas till att statsbidrag har erhållits för utförande av vägen och att det därför föreligger skäl för reducering av underlaget för anslutningsavgiften.

Observera att det vid rimlighetsbedömningen kan finnas skäl att hålla isär kostnaderna för anläggningens utförande och dess drift. Att det kan anses orimligt att senare tillträdande delägare ska betala en högre avgift jämfört med dem som hade del i vägen vid dess utförande med statsbidrag, betyder inte nödvändigtvis att det är orimligt att de får ”köpa in sig” i vägen om bidrag lämnats enbart för anläggningens drift.

Eftersom uppskattningen av en anläggnings värde sällan torde kunna bli särskilt exakt utan ofta får grundas på skälighetsuppskattningar, bör inte varje framräknat överskott eller underskott föranleda ersättningsskyldighet. Vad som saken ytterst gäller är att pröva i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att en nytillträdande delägare ska betala ersättning vid sitt inträde i anläggningen

eller att en utträdande delägare får återbäring på sina investeringskostnader (prop. 1973:160 s. 140 m och 175 n).

Den s.k. femårsregeln för väganläggningar

Enligt 9 § andra stycket EVL fanns en s.k. femårsregel, som innebar att en inträdande fastighet endast var skyldig att bidra till kostnader som hade lagts ned på en vägs anläggning, omläggning eller förbättring under de sista fem åren. Någon motsvarande regel finns inte i AL, men i förarbetena uttalas att sloandet av femårsgränsen inte bör tillmätas en alltför avgörande betydelse utan att denna gräns fortfarande torde kunna tjäna till viss vägledning när det gäller äldre vägar (prop. 1973:160 s. 177 ö).

Detta uttalande bör dock tolkas med stor försiktighet. Det torde normalt framstå som högst oskäligt att en fastighetsägare ska gå fri från att bidra till tidigare nedlagda investeringskostnader för väganläggningar som några fastighetsägare har lagt ned stora kostnader på att uppföra även om detta gjordes för mer än fem år sedan. I de flesta fall torde det därför inte finnas anledning att frånga den nuvärdesberäkning som anvisas i 39 §. Senare förarbetsuttalanden, som gjordes i samband med ändringar i AL, bekräftar den uppfattningen:

I dag byggs vägar i en helt annan standard och med längre livslängd än när EVL tillkom. Det går därför inte att slå fast någon tidsgräns för vilka investeringar i en väg som skall beaktas vid beräkningen av anläggningens värde. Liksom för närvarande bör en bedömning göras från fall till fall (prop. 1996/97:92 s. 82).

Fastighetstillbehör

Då gemensamhetsanläggning inrättas för en befintlig anläggning finns möjlighet att överföra själva anläggningen som ett fastighetstillbehör till anläggningssamfälligheten. Befintlig anläggning har vanligtvis tagits i anspråk mer eller mindre fullständigt även i de fall den inte formellt har överförts till anläggningssamfälligheten, vilket inte ens var möjligt innan införandet av 12 a § AL.

Detta förhållande får antas vara fallet även vid bildandet av anläggningssamfälligheter enligt tillämpningen av tidigare lagstiftning t.ex. EVL och LGA. Det innebär att merparten av anläggningens värde i de flesta fall får tillgodoräknas gemensamhetsanläggningen – oavsett om anläggningen formellt har överförts eller inte.

39.2 Varje verksamhetsgren för sig

Enligt 15 § kan skilda andelstal bestämmas för anläggningens utförande å ena sidan samt dess drift å andra sidan. Om så har skett ska, enligt 39 § *andra stycket*, överskott eller underskott beräknas för varje sådan verksamhetsgren för sig. Anläggningens värde härrör sig till dess utförande medan kassabehållningen normalt härrör sig till driften av gemensamhetsanläggningen. Det kan dock förekomma att föreningen har sådan underhålls- och förnyelsefond som en samfällighetsförening i vissa fall måste ha enligt 19 § SFL, till vilken pengar avsätts utifrån deläggande fastighets utförandeandelstal. Dessa tillgångar ska då räknas med i andelstalsserien för utförande.

Motsvarande uppdelning ska ske när anläggningen har indelats i *olika sektioner*. Överskott respektive underskott ska således beräknas för varje sektion för sig och redovisas separat.

En samfällighetsförening som förvaltar flera verksamhetsgrenar i form av t.ex. flera sektioner eller gemensamhetsanläggningar, andra typer av samfälligheter, fastigheter eller gemensamma servitut är enligt 45 § SFL skyldiga att hålla isär dessa i sin ekonomiska redovisning. Har detta inte gjorts eller om det inte är möjligt att hålla isär tillgångarna för respektive verksamhetsgren får värdet av dem skäligen fördelas ut vid bedömningen av ersättningen.

40 § Betalning av ersättning vid in- eller utträde

40 § I fråga om betalning av ersättning enligt 37 eller 38 § äger 32 § första stycket motsvarande tillämpning.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 261 ö

Enligt 40 § ska 32 § första stycket tillämpas i fråga om betalning av ersättning enligt 37 eller 38 §. Detta innebär att ersättningsskyldigheten ska fullgöras inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Om ersättningen betalas efter denna tidpunkt, ska dessutom betalas ränta från förfallodagen enligt den för varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter, 6 § räntelagen 1975:635.

Ersättning enligt 37 och 38 §§ ska inte betalas in till Lantmäteriets huvudkontor för fördelning bland rättsägarna i de berörda fastigheterna. Reglerna i 5 kap 16 § FBL ska således inte tillämpas på en sådan ersättning.

40a § Ersättning vid begränsning eller upphävning

40 a § Om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). I fråga om tillträde till utrymme tillämpas 26-27 a §§. När det gäller betalning av ersättningen tillämpas 32 §.

Förarbeten

Prop. 2014/15:71 s. 17-21, 42-44

Övergångsbestämmelser: 2015:373

40a.1 Ersättning

Om en rättighet begränsas eller upphävs och skada uppkommer, ska det prövas om ersättning ska betalas på motsvarande sätt som vid begränsning eller upphävande av servitut enligt 5 kap. 10 § FBL. En sådan rättighet som avses i första stycket kan vara den rätt till mark eller annat utrymme som tillkommer fastigheterna i en gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen tillämpas även vid begränsning eller upphävande av rättigheter enligt 49–52 §§. Med uttrycket ”motsvarande äldre bestämmelser” avses bl.a. upplåtelser enligt den upphävda lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar och den upphävda lagen (1939:608) om enskilda vägar.

Rättsfall: Onyttig gemensamhetsanläggning

MÖD, 2021-11-02, F 11674-20. Gemensamhetsanläggningar bestående av vägar som inte nyttjats på decennier och som inte fanns kvar rent fysiskt samt förbisetts vid senare förrättningar i området upphävdes. MÖD ansåg att ersättning inte ska utgå när en gemensamhetsanläggning upphävts på grund av att den blivit onyttig. Aktuella gemensamhetsanläggningar har blivit onyttiga och någon ersättning ska därför inte betalas för upphävandet.

Ett typfall av begränsning eller upphörande av en rättighet är att ett grönområde, som utgör en gemensamhetsanläggning, inskränks för att marken ska användas för ett nytt ändamål, t.ex. bostäder, med anledning av en ny detaljplan för området (prop. 2014/15:71 s.43 x). Inskränkningen innebär då att de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen förlorar i värde, eftersom deras tillgång till grönområdet minskar. Samtidigt uppkommer en vinst för den fastighet där grönområdet är beläget, eftersom den marken till följd av det nya användningsområdet blir mer värdefull. Bestämmelsen möjliggör i en sådan situation ersättning från den senare fastigheten till de deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen som lider skada med anledning av inskränkningen.

Bestämmelsen tillämpas även om begränsningen eller upphävandet är ett led i en omprövning, som medför t.ex. att en rättighet kommer att belasta en annan fastighet. Ett typexempel är att en väg, som utgör en gemensamhetsanläggning, får en ny sträckning. Typiskt sett är det en fastighet som är belastad av vägen i dess första sträckning som ansöker om att vägen ska flyttas i syfte att t.ex. kunna utnyttja en beviljad bygggrätt. När vägen flyttas frigörs möjligheten att utnyttja denna bygggrätt och fastigheten stiger i värde. Samtidigt kan den nya sträckningen vara sämre för de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen, t.ex. till följd av längre körsträcka till och från fastigheterna. I en sådan situation ska ersättning betalas från den fastighet som ökar i värde p.g.a. inskränkningen

eller upphävandet av rättigheten till de fastigheter som får en värdeförsämring (prop. 2014/15:71 s.43 m).

Däremot ersätts enligt denna bestämmelse inte den upplåtelse av mark eller annat utrymme som är nödvändig på en annan fastighet till följd av vägens nya sträckning. Sådan ersättning regleras i 13 §.

Ersättningen ska betalas av ägaren eller ägarna av den eller de fastigheter som frigörs till följd av att en rättighet begränsas eller upphör. Det är alltså fråga om de fastigheter som helt eller delvis blir av med en rättighetsbelastning och som därmed ökar i värde. Ersättningen ska beräknas enligt 5 kap. 10–12 §§ FBL. I 5 kap. 10 § FBL klargörs att en värdeförändring till följd av en servitutsåtgärd ska ersättas. Vidare föreskrivs att en s.k. likvidvärdering ska utföras. I 5 kap. 10 a–11 §§ FBL anges de närmare förutsättningarna för denna likvidvärdering. Expropriationslagens (1972:719) ersättningsregler utgör grund för ersättningsberäkningen, men i vissa fall ska vinstfördelning ske mellan berörda fastighetsägare. En sådan vinstfördelning ska göras utifrån skälighet med ledning av att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en normal frivillig överenskommelse (5 kap. 10 a § tredje stycket FBL, se prop. 1991/92:127 s. 68 f.).

Omprövningen torde som regel ha begärts av ägaren till den fastighet där vinsten uppkommer. Om det skulle förekomma att ägaren till den fastighet där vinsten uppkommer varken har tagit initiativ till omprövningen eller annars ställt sig bakom den, kan det undantagsvis vara skäligt att låta denna omständighet påverka vinstfördelningen. Enligt 5 kap. 12 § FBL ska även skador som inte täcks av likviden ersättas.

40a.2 Tillträde

I fråga om rätten till tillträde till det område där den ändrade eller upphävda rättigheten har utövats ska enligt *andra stycket* första meningen 26–27 a §§ tillämpas. Huvudregeln är alltså, liksom vid nybildning av en gemensamhetsanläggning, att tillträde ska ske vid den tidpunkt som LM bestämmer men först sedan ersättningen enligt första stycket har betalats. Vidare blir bestämmelserna i FBL om förtida tillträde tillämpliga.

Till följd av hänvisningen i *andra stycket* andra meningen blir också 32 § tillämplig. Av den bestämmelsen följer att ersättningen ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft. Vidare löper ränta i vissa fall.

En hänvisning i 32 § andra stycket till 5 kap. 16 § FBL innebär att LM ska beakta eventuella fordringshavares rätt vid utbetalning av ersättningen och i vissa fall tillämpa ett nedsättningsförfarande. Hänvisningen i 32 § andra stycket till 5 kap. 17 § FBL innebär att en samfällighetsförening som förvaltar en marksamfällighet som frigörs från belastning kan bli skyldig att betala ersättning.

Bestämmelserna i 32 a § om verkställighet är tillämpliga på ersättningen enligt förevarande bestämmelse.

41 § Verkan av sammanläggning och fastighetsreglering

41 § Om fastighet, som är ansluten till gemensamhetsanläggning, ingår i sammanläggning, övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare på den nybildade fastigheten.
Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighet genom fastighetsreglering i sin helhet överförs till annan fastighet.

Förfaranden

Prop. 1973:160 s. 134 y, 174 x, 261 m–262 m, 558 m–559 x och 597 n–598 x

Sedan AL:s ikraftträdande är 41 § även tillämplig på vägsamfälligheter och vägföreningar, och ersätter bestämmelsen om automatisk fördelning av andelstal i 67 § EVL, se [ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – ASP 7 § Övergångsbestämmelse angående 67–68 §§ EVL](#). Bestämmelsen är även tillämplig på LGA-samfälligheter, se [ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – ASP 12 § Fastighet med delaktighet i LGA-samfällighet](#).

41.1 Sammanläggning

Om en fastighet, som är ansluten till en gemensamhetsanläggning, ingår i en sammanläggning, övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare enligt 41 § *första stycket* på den nybildade fastigheten.

Motsvarande gäller när en stycknings- eller klyvningslott, som har ålagts skyldighet enligt 42 §, ingår i en sammanläggning. Reglerna i 41 § och i 2 kap. 5 § FBL medför i praktiken att fastigheternas andelar i en gemensamhetsanläggning överförs till den genom sammanläggning bildade fastigheten.

Verkan enligt 41 § inträder helt automatiskt och är således inte beroende av något beslut från LM i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

Om endast en deltagande fastighet återstår i en gemensamhetsanläggning efter sammanläggningen så upphör gemensamhetsanläggningen automatiskt att bestå och ska avregistreras, se Handbok FR 6.4.1 Upphävt anläggningsbeslut.

Anm.

En samfällighetsförening är inte sakägare vid tillämpning av 41 § och LM är således inte skyldig att underrätta en sådan vid förrättningens avslutande. LM bör dock underrätta föreningen för kännedom.

41.2 Fastighetsreglering

Om en fastighet, som är ansluten till en gemensamhetsanläggning, genom fastighetsreglering i sin helhet överförs till en annan fastighet, övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare enligt 41 § *andra stycket* på den nybildade fastigheten.

Motsvarande gäller när en stycknings- eller klyvningslott, som har ålagts skyldighet enligt 42 §, i sin helhet överförs genom fastighetsreglering. Reglerna i 41 § och i 2 kap. 5 § FBL medför i praktiken att fastigheternas andelar i en gemensamhetsanläggning överförs till den mottagande fastigheten.

Verkan enligt 41 § inträder helt automatiskt och är således inte beroende av något beslut från LM i samband med fastighetsbildningsförrättningen. Om en fastighet utplånas i skilda delar genom att överföras till flera fastigheter krävs dock en åtgärd enligt 42 § eller 42 a § eller en överenskommelse enligt 43 §.

Om endast en deltagande fastighet återstår i en gemensamhetsanläggning efter fastighetsregleringen så upphör gemensamhetsanläggningen automatiskt att bestå och ska avregistreras, se Handbok FR 6.4.1 Upphävt anläggningsbeslut.

Anm.

En samfällighetsförening är inte sakägare vid tillämpning av 41 § och LM är således inte skyldig att underrätta en sådan vid förrättningens avslutande. LM bör dock underrätta föreningen för kännedom.

42 § Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning

42 § Delas fastighet som är ansluten till gemensamhetsanläggning, 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 §.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 134 ö–135 ö, 140 n, 174 x, 262 m och 263 m

42.1 Vid delning av en fastighet

Om en fastighet, som är ansluten till en gemensamhetsanläggning, delas genom avstyckning eller klyvning får, enligt 42 § *första stycket*, LM i fastighetsbildningsbeslutet fördela fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare mellan de särskilda delarna.

Motsvarande torde kunna tillämpas vid en förrättning enligt ÄULL.

67 § EVL innehöll en motsvarande reglering som innebar att andelstal automatiskt fördelades. Denna fick inte tillämpas efter AL:s ikraftträdande, se [ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – ASP 7 § Övergångsbestämmelse angående 67–68 §§ EVL](#). Bestämmelsen är numera upphävd, men av 2 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL framgår att 42 § också är tillämplig på vägföreningar och vägsamfälligheter. Enligt 12 § ASP får en fördelning enligt 42 § ske av andelstal även i LGA-samfälligheter.

Någon ekonomisk reglering enligt 37–39 §§ mellan delägande fastigheter ska inte göras till följd av ett beslut om fördelning av andelstal (prop. 1973:160 s. 140 n). Vid en klyvning kan frågan beaktas i den ekonomiska regleringen enligt 5 kap. Vid en avstyckning får fördelningens inverkan i ekonomiskt hänseende beaktas i samband med ett eventuellt överlåtelseavtal.

Som exempel på ett fall då fördelning enligt 42 § kan tillämpas kan nämnas avstyckning från en exploateringsfastighet, vars andelstal har bestämts med ledning av förväntad fastighetsbildning.

Även om det inte finns någon formell skyldighet för LM att alltid vid en delning av en fastighet besluta om fördelning av fastighetens andelstal i en gemensamhetsanläggning, är det viktigt att LM beslutar om fördelning i de fall där det med rimliga utredningsinsatser kan utrönas hur en fördelning bör ske.

Ibland kan det emellertid vara problematiskt att göra en fördelning. Detta gäller inte minst många äldre väganläggningar. Nyttillkomna fastigheter har inte alltid fått del i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen återspeglar inte alltid användningen och har kanske ändrats informellt.

När det saknas ett fungerande system för andelstalen bör beslut om fördelning inte heller meddelas. I dessa situationer är det i regel inte heller möjligt att godkänna en överenskommelse enligt 43 § för någon eller några enstaka fastigheter. Det alternativ som då återstår är att en omprövningsförrättning initieras av någon av de berörda.

Om LM bedömer att ingen fördelning kan ske p.g.a. att andelstal inte kan bestämmas, ska skälen till att en fördelning inte görs framgå av beslutsprotokollet.

Rättsfall: Betydande handlingsutrymme att besluta om fördelning

MÖD, 2022-05-27, F 4434-21. Sakägare överklagade fastighetsbildningsbeslut och yrkade att det skulle kompletteras med beslut om fördelning enligt 42 §. MÖD konstaterade att bestämmelsen ger utrymme för lämplighetsöverbäganden, men att det i lagtext och förarbeten saknas närmare stöd för hur avvägningarna i denna bedömning ska ske. Att LM i aktuellt fall bedömt att det inte varit lämpligt att fördela andelstal innebär inte att LM gått utöver det betydande handlingsutrymme som lagen ger i denna fråga. Eventuella utfästelser om handläggning som LM gjort är inte heller bindande för hur LM ska besluta inom ramen för förrättningen. Överklagandet avslogs.

I många fall medför en delning av en fastighet att ett nytt eller utökat behov av att använda gemensamhetsanläggningen tillkommer. En fördelning av fastighetens andelstal med stöd av 42 § leder då inte till ett resultat som är godtagbart för övriga delägare i gemensamhetsanläggningen. I ett sådant fall bör LM i stället meddela ett beslut enligt 42 a § om anslutning av den nya fastigheten till gemensamhetsanläggningen och därvid tilldela fastigheten nya andelstal för utförande och drift. Det blir då även aktuellt att besluta om ersättning enligt 37 §.

Rättigheter – skyldigheter

En fördelning enligt 42 § av en fastighets skyldigheter gentemot övriga delägare i en gemensamhetsanläggning måste vara helt samordnad med en motsvarande disponering enligt 10 kap. 4 § eller 11 kap. 5 § av rättigheten att utnyttja anläggningen. Lantmäteriet har därför föreskrivit att en rättighet i en gemensamhetsanläggning inte får fördelas utan att beslut om andelstalens fördelning samtidigt meddelas. Vidare har föreskrivits hur åtgärderna ska redovisas. Se LMVFS 1994:16 och Handbok FBL 10.4.1 Fördelning och 11.5.1 Fördelning.

Väglott

Reglerna i 42 § får anses vara tillämpliga även på vägar som är indelade i väglotter. Indelning i väglotter var ett äldre system där varje deltagande fastighet hade ansvar för att sköta en viss vägsträcka. Systemet med vägdelning är emellertid otidsenligt och erbjuder ofta inte tillräckliga möjligheter till en rationell väghållning. När en fastighet, som är skyldig att svara för en viss vägglott, delas eller är föremål för fastighetsreglering som avser överföring av en del av fastigheten, bör LM därför i första hand verka för att en omprövningsförrättning enligt reglerna i 35 § kommer till stånd.

Om 42 § ändå tillämpas ska den ursprungliga fastighetens skyldighet att svara för väghållningen av en viss vägglott fördelas. En uppdelning av vägloten i ytterligare väglotter får inte förekomma – fördelningen ska således göras genom andelstal inom ramen för den berörda vägloten.

Anm.

En samfällighetsförening är inte sakägare vid tillämpning av 42 § och LM är således inte skyldiga att underrätta en sådan vid förrättningens avslutande. LM bör dock underrätta föreningen för kännedom.

42.2 Vid fastighetsreglering

Beslut om fördelning av en fastighets skyldigheter p.g.a. dess delaktighet i en gemensamhetsanläggning får enligt 42 § *andra stycket* meddelas även när en del av en fastighet genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet.

Med uttrycket ”del av fastighet” torde inte bara avses att en fastighetsreglering omfattar en del av fastighetens område på marken, utan även ett visst tillbehör till fastigheten, t ex ett servitut (jämför prop. 1972:109 s. 387 m). En omfördelning kan även bli aktuell när en andel i en samfällighet överförs från en fastighet till en annan (prop. 1973:160 s. 262 y).

Som exempel på ett fall då fördelning enligt 42 § kan tillämpas kan nämnas överföring av ett skogsskifte från en fastighet till en annan inom den gemensamma vägens båtnadsområde.

Någon ekonomisk reglering enligt 37–39 §§ mellan delägande fastigheter ska inte göras till följd av ett beslut om fördelning av andelstal (prop. 1973:160 s. 140 n). Vid en fastighetsreglering kan denna fråga beaktas i den ekonomiska regleringen enligt 5 kap.

En fördelning enligt 42 § av en fastighets skyldigheter gentemot övriga delägare i en gemensamhetsanläggning måste vara helt samordnad med en motsvarande disponering enligt 7 kap. 12 § av rättigheten att utnyttja anläggningen. Lantmäteriet har därför föreskrivit att en rättighet i en gemensamhetsanläggning inte får fördelas utan att beslut om andelstalens fördelning samtidigt meddelas. Vidare har föreskrivits hur åtgärderna ska redovisas. Se LMVFS 1994:16 och Handbok FBL 7.12 Fördelning av servitut.

Se i övrigt det som sägs under 42.1 Vid delning av en fastighet.

42.3 Grunder för fördelningen

Enligt 42 § *tredje stycket* ska fördelningen av andelstalet ske enligt de grunder som anges i 15 §.

En fördelning enligt 42 § sker genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning och är provisorisk. Beslutet gäller endast till dess annat har bestämts enligt AL. Vid prövning av huruvida förutsättningarna för omprövning enligt 35 § är uppfyllda ska det provisoriska beslutet inte tillmätas någon betydelse. Delägare som är missnöjd med fördelningen kan därför när som helst ansöka om omprövning.

42a § Anslutning av en ny- eller ombildad fastighet

42 a § Lantmäterimyndigheten får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning.

Beslutar lantmäterimyndigheten om anslutning, skall myndigheten också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 §.

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid förrättningen.

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 65 n–66, 99 x.

42a.1 Beslut om anslutning

Vid nybildning av en fastighet genom avstyckning eller klyvning och vid ombildning, dvs. fastighetsreglering, kan LM med stöd av 42 a § *första stycket* besluta att den ny- eller ombildade fastigheten ska delta i en redan befintlig gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen avser alla slags gemensamhetsanläggningar.

Rättsfall: 42 a § inte tillämplig på stamfastigheten

MÖD, 2019-11-05, F 4679-19. Det saknas rättsligt stöd för att ansluta stamfastigheten till gemensamhetsanläggningen eftersom stamfastigheten varken nybildats eller ombildats, vilka är de två situationer som 42 a § AL omfattar.

42 a § avser det fall när fastighetsbildningen bedöms medföra en totalt sett ökad användning av en befintlig gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen är således tänkt att tillämpas exempelvis vid avstyckning av en fastighet som ska bebyggas eller när en fastighet får en ny utformning genom fastighetsreglering för att t.ex. kunna bebyggas.

Om fastighetsbildningen däremot inte bedöms föranleda en ökad användning av anläggningen, får den delade eller omreglerade fastighetens andelstal fördelas enligt 42 §. Vid sammanläggning gäller den automatiskt verkande regeln i 41 §.

Bestämmelserna i 42 a § infördes som ett alternativ till en omprövningsförrättning enligt 35 § eller en överenskommelse enligt 43 §. Mot bakgrund av detta och med tanke på ordalydelsen i bestämmelsen, dvs. att LM *får* besluta, kan slutsatsen dras att det inte krävs något särskilt yrkande för att 42 a § ska kunna tillämpas när en ny- eller ombildad fastighet bedöms böra delta i en befintlig gemensamhetsanläggning (jmf. prop. 1996/97:92 s. 65–66).

Finns gemensamhetsanläggning (såväl sådan som tillkommit genom tillämpning av AL som äldre vägsamfälligheter och vägföreningar som nu utgör gemensamhetsanläggningar) bör alltid en anslutning ske.

Alternativa förfaranden

Vad gäller förhållandet mellan 42 a § och 43 § är dessa alternativa. 43 § erbjuder en möjlighet som är avsett att tillämpas vid sidan av förrättningsförfarandet, medan 42 a § har kommit till för att möjliggöra för lantmäterimyndigheten att på ett enkelt och rättssäkert sätt ansluta en ny fastighet till en befintlig gemensamhetsanläggning inom pågående förrättning.

Beslutar LM om anslutning enligt 42 a § ska myndigheten göra en fullständig prövning och besluta om såväl andelstal som ersättning enligt 37 §. Någon prövning enligt 43 § ska då inte ske.

Någon prövning enligt 42 a § ska inte ske, om parterna inkommer med en överenskommelse enligt 43 § som kan godkännas.

Det saknas anledning för LM att ta initiativ till en överenskommelse enligt 43 §. Om sakägarna inte tagit initiativ till en överenskommelse enligt 43 § ska prövning ske enligt 42 a §.

42a.2 LM:s prövning

Om LM finner att anslutning till en gemensamhetsanläggning ska ske, ska enligt 42 a § *andra stycket* LM också bestämma andelstal för fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande och drift samt pröva frågan om ersättning enligt 37 §. Det är således inte tillåtet att ansluta en fastighet utan att ge den andelstal.

Andelstal

LM ska utreda vilka normer för andelstal som gäller för gemensamhetsanläggningen för att kunna ta ställning till vilket andelstal berörd fastighet ska ha. Beslut om andelstal ska enligt huvudregeln uppfylla kraven i 15 §. Det finns dock möjlighet att göra avsteg från huvudregeln, 15 § är alltså dispositiv. Avsteg får göras i enlighet med förutsättningarna i 16 § första stycket punkt 4, dvs. om det medges av de fastighetsägare som får en större bidragsskyldighet än som annars skulle ha gällt och avvikelser från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte. Eventuella fordringshavares rätt ska särskilt bevakas i det fall att en fastighet med nytt eller ändrat andelstal får ett annat andelstal än vad som annars skulle ha varit fallet. Prövningen avser samtliga fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Det kan ibland vara problematiskt att bestämma andelstal. Detta gäller inte minst många äldre väganläggningar. Nyttillkomna fastigheter har inte alltid fått del i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen återspeglar inte alltid användningen och har kanske ändrats informellt. Om LM efter utredning konstaterar att det saknas ett fungerande system för andelstalen, bör beslut om anslutning inte meddelas. I dessa situationer där det saknas ett fungerande system för andelstalen är det i regel inte heller möjligt att godkänna en överenskommelse enligt 43 § för någon eller några enskilda fastigheter. Det alternativ som då återstår är att en omprövningsförrättning initieras av någon av de berörda.

Ersättning

Ersättning enligt 37 § ska betalas till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillförs fastigheten genom anslutningen. Däremot finns ingen skyldighet att betala om det finns ett underskott. I 39 § anges grunderna för beräkningen av överskott och underskott. Enligt 40 § ska ersättningen betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Ersättningsreglerna är indispitiva.

Övriga förutsättningar för inträde

En förutsättning för anslutning av fastighet är att det är förenligt med reglerna i AL. Det innebär att reglerna om t.ex. stadigvarande betydelse i 1

§, väsentlig betydelse i 5 §, båtnad i 6 §, villkoren i 9–11 §§ till skydd för allmänna intressen, skydd för ägaren till upplåtande fastighet i 12 § och panträttsskydd i 16 § också ska beaktas. Därutöver ska kravet i 35 § andra stycket att en ändring inte får medföra avsevärd olägenhet från allmän eller enskild synpunkt vara uppfyllt. Det bör särskilt observeras att LM måste pröva att servitutsbelastningen på en fastighet, som upplåter utrymme för anläggningen, inte ökas i en omfattning som inte är förenlig med den ursprungliga upplåtelsen.

Om det blir aktuellt att ansluta byggnad eller anläggning på ofri grund innefattar lämplighetsprövningen bl.a. en utredning avseende att det finns en tryggad rätt för byggnaden/anläggningen i form av bostadsarrende, servitut, ledningsrätt eller liknande.

Handläggningen

Handläggning sker i enlighet med övrig förrättningshandläggning. Både det beräknade andelstalet och ersättningen ska kommuniceras med de berörda parterna innan beslut fattas. Beslutet redovisas i förrättningsprotokollet.

Rättsfall: sammanträde ska hållas när det finns motstridiga intressen

MÖD, 2022-12-20, F 8647-22. LM hade inte hållit sammanträde trots att ärendet varit tvistigt såvitt avser anslutningen av vissa fastigheter till en ga med stöd av 42 a § AL. Detta ansågs utgöra ett sådant handläggningsfel som ska jämföras med ett rättegångsfel. Det finns inte något undantag från skyldigheten att hålla sammanträde när det finns motstridiga intressen mellan berörda sakägare. (19 § AL jämte 4 kap. 14 § FBL). LM:s beslut i aktuella delar undanröjdes och återförvisades till LM för fortsatt handläggning.

Vid *delägarförvaltning* ska alla de deläggande fastigheternas ägare skriftligen underrättas om LM:s beslut. Vid *föreningsförvaltning* företräder samfällighetsföreningen de fastigheter som inte ska få ändrat andelstal. Detta innebär att, förutom ägarna av den fastighet som inträder i gemensamhetsanläggningen, även företrädare för föreningen ska underrättas om LM:s beslut.

LM:s beslut

Fastighetsägaren ska i ersättningsbeslutet anges med namn. Om fastigheten samägs ska samtliga delägare namnges och det totala betalningsansvaret fördelas på dem efter respektive ägarandel. Även betalningsmottagaren anges med namn. Oavsett förvaltningsform ska ersättning beslutas utgå till var och en av de övriga delägarna. Vid föreningsförvaltning kan ersättningen utbetalas till föreningen för fördelning mellan övriga delägare om det bedöms lämpligt. Andelen ska anges i förhållande till det totala andelstalet för gemensamhetsanläggningen/sektionen/verksamhetsgrenen/andelstalsserien efter anslutningen.

Om LM bedömer att ingen anslutning kan ske ska skälen till att anslutning inte görs framgå av beslutsprotokollet.

42a.3 Samfällighetsföreningen företräder delägarna

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, är det enligt 42 a § *tredje stycket* föreningen som företräder delägarna vid förrättningen.

Vid delägarförvaltning är i stället ägarna av samtliga delägende fastigheter sakägare vid förrättningen.

43 § Överenskommelse om delaktighet

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.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 135–136, 140, 174–175, 263–264 och 555–556, Prop. 2014/15:71 s. 31, 44.

43.1 Överenskommelse om delaktighet samt godkännande

Om en fastighet ska anslutas till, utträda ur eller ändra andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning kan detta göras genom en överenskommelse enligt 43 § mellan fastighetens ägare och styrelsen för den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen, alternativt med övriga delägare i gemensamhetsanläggningen vid delägarförvaltning. Ett villkor för att överenskommelsen ska gälla är att LM beslutar att godkänna den. Överenskommelsen får efter LM:s godkännande samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning.

Vägföreningar, vägsamfälligheter

Vägföreningar och vägsamfälligheter som har inrättats med stöd av EVL är enligt 2 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL att anse som gemensamhetsanläggningar inrättade enligt AL. Överenskommelser enligt 43 § kan därför träffas även beträffande sådana anläggningar.

LGA-samfälligheter

Bestämmelserna i 43 § om godkännande av en överenskommelse är tillämpliga även på LGA-samfälligheter (12 § ASP). En ändring med stöd av 43 § av delaktighetsförhållandena för en äldre anläggning medför dock inte att denna ska anses inrättad enligt AL (jämför 11 och 12 §§ ASP).

Alternativa förfaranden

För ett par vanliga situationer finns alternativ till förfarandet med överenskommelser enligt 43 §. Om en fastighetsbildning bedöms medföra en totalt sett ökad användning av en befintlig gemensamhetsanläggning, kan LM med stöd av 42 a § besluta om anslutning av den ny- eller ombildade fastigheten till anläggningen samt åsätta fastigheten andelstal i anläggningen. Vidare kan styrelsen för en samfällighetsförening med stöd av ett förrättningsbeslut enligt 24 a § under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av andelstal. Dessutom kan omprövning ske med stöd av 35 § under där angivna förutsättningar.

Vad gäller förhållandet mellan 42 a § och 43 § är dessa alternativa. 43 § erbjuder en möjlighet som är avsett att tillämpas vid sidan av förrättningsförfarandet, medan 42 a § har kommit till för att möjliggöra för lantmäterimyndigheten att på ett enkelt och rättssäkert sätt ansluta en ny fastighet till en befintlig gemensamhetsanläggning inom pågående förrättning.

Beslutar LM om anslutning enligt 42 a § ska myndigheten göra en fullständig prövning och besluta om såväl andelstal som ersättning enligt 37 §. Någon prövning enligt 43 § ska då inte ske.

Någon prövning enligt 42 a § ska inte ske, om parterna inkommer med en överenskommelse enligt 43 § som kan godkännas.

Det saknas anledning för LM att ta initiativ till en överenskommelse enligt 43 §. Om sakägarna inte tagit initiativ till en överenskommelse enligt 43 § ska prövning ske enligt 42 a §.

LM:s prövning

För att LM ska godkänna en överenskommelse krävs att LM finner det *uppenbart att överenskommelsen inte i någon del strider mot AL:s bestämmelser*. Om det råder minsta tveksamhet om överenskommelsens förenlighet med AL, får godkännande inte lämnas. Detta bör gälla även när tveksamheten har sin grund endast i att utredningen i ärendet, t.ex. beträffande samfällighetens ekonomiska ställning, är ofullständig (se prop. 1973:160 s. 263).

Rättsfall: Bristande utredning

MÖD, 2020-06-09, F 6105-19. Anläggningens värde och vad föreningen har i kassa har inte beräknats eller visats vare sig i årsmötesprotokollet eller i överenskommelsen. LM har inte heller begärt att föreningen ska komplettera ansökan med dessa uppgifter. MÖD delade MMD:s bedömning att avsaknaden av detta underlag innebär att det inte är möjligt att bedöma om ersättning ska utgå till utträdande fastigheter eller om, vid underskott, ersättning ska erläggas till föreningen eller om ingen ersättning ska utgå. Utan detta klagande av anläggningens värde och kassatillgång strider överenskommelsen mot 38 § AL och kan inte godkännas.

Anm.

Med stöd av 43 a § kan andelstal ändras genom majoritetsbeslut vid föreningsstämma. För att ändringen ska godkännas får den inte strida mot AL. För att godkänna en överenskommelse enligt 43 §, som endast kan träffas om samtliga berörda är överens, krävs däremot att det är *uppenbart* att överenskommelsen inte strider mot AL. I lagstiftningsärendet då 43 a § tillkom framfördes att det för systematikens skull var olämpligt att kraven skulle vara strängare vid prövning enligt 43 § än enligt 43 a §. Regeringen konstaterade dock att det saknades underlag för att inom ramen för pågående lagstiftningsärende överväga om regleringen i 43 § borde ändras (prop. 2021/22:122 s. 12).

LM:s prövning av överenskommelsen är i princip av samma beskaffenhet som vid en ny förrättning för ändring av delaktigheten i en gemensamhetsanläggning, för prövningens omfattning se därför under 42 a §.

I vissa fall kan en överenskommelse om inträde i eller utträde ur en gemensamhetsanläggning kräva en mer omfattande prövning. In- och utträden får inte ge det resultatet att gemensamhetsanläggningen inte längre kan anses vara av *stadigvarande betydelse för samtliga deltagande fastigheter*, vilket föreskrivs i 1 §. En sådan prövning kan exempelvis bli aktuell då en fastighet genom en överenskommelse avses inträda i en gemensamhetsanläggning bestående av ett vindkraftverk. Avgörande i frågan kan bli om anläggningen är av stadigvarande betydelse för att tillgodose *fastighetens* behov av elektricitet eller om det tillgodoser enbart fastighetsägarens rent personliga intresse av delägarskap i vindkraftverket.

Även om det saknas ett direkt närhetskrav i lagtexten i AL, får det vidare anses vara underförstått att en fastighet inte får vara belägen på alltför stort avstånd från gemensamhetsanläggningen. Det "båtnadsområde" som användes då gemensamhetsanläggningen bildades kan här vara till vägledning.

Eftersom 43 § avser en överenskommelse får man vid bedömningen avseende de dispositiva villkor som gäller för inrättande av en gemensamhetsanläggning anse att överenskommelsen i denna del kan jämföras med en överenskommelse enligt 16 § första stycket.

Samråd kan i det fall något allmänintresse berörs i vissa fall vara nödvändigt, se reglerna i 9–11 §§.

Ändring av andelstal

Om en ändring av andelstalen regleras i överenskommelsen måste denna omfördelning ligga inom ramen för 16 § första stycket punkt 4. Även om en överenskommelse avser sänkt andelstal för viss (vissa) fastigheter så medför den (indirekt) ökad bidragsskyldighet relativt sett för övriga delägare i gemensamhetsanläggningen. En förutsättning för att LM ska kunna godkänna en sådan överenskommelse är att andelstalen inte avsevärt avviker från vad som vid en övergripande bedömning skulle ha gällt enligt 15 och 16 §§.

Vidare måste en avvikelse från 15 § vara sådan att den uppenbarligen är väsentligen utan betydelse för rättsägare som avses i 16 § andra stycket såvida inte berörda rättsägare har godkänt överenskommelsen.

LM behöver således pröva panträttsskyddet vid ändring av andelstal som medger en större andel i bidragsskyldigheten vid fördelning av kostnaderna än vad som skulle vara normalt. Detta torde gälla även om bidragsskyldigheten höjs indirekt genom en överenskommelse om sänkt andelstal för viss/vissa andra fastigheter. Någon prövning av om ett in- eller utträde är till skada för den berörda fastigheten sker inte.

Möjligheten att genom en överenskommelse ändra andelstal kan i princip också leda till att en sektionsindelning tas bort eller införs eller leda till att andelstal uttryckta i procent i stället redovisas i absoluta tal. Eftersom en överenskommelse enligt 43 § inte måste ingås mellan samtliga delägare, är det i dessa situationer särskilt angeläget att prövningen av om överenskommelsen kan godkännas visar att de ändrade andelstalen ligger inom ramen för vad som kan godtas enligt 15 och 16 §§. Något särskilt krav på att de ändrade andelstalet ska ligga inom ramen för tidigare beslut om andelstal/normer finns dock inte.

Ekonomiska förhållande

De ekonomiska förhållanden som kan aktualiseras vid en överenskommelse regleras i 37–40 §§. Vid en nyanslutning (inträde) eller höjt andelstal ska frågan om ersättning prövas enligt 37 §. Vid utträde eller minskat andelstal prövas ersättningen enligt 38 §. I 39 § anges grunderna för beräkningen av överskott och underskott. Enligt 40 § ska ersättningen betalas inom tre månader efter det att beslutet om godkännande vinner laga kraft. Reglerna är indispositiva. LM ska, på motsvarande sätt som för övriga delar av en överenskommelse, bedöma om det är uppenbart att överenskommelsen i den del den reglerar de ekonomiska förhållandena inte strider mot reglerna.

Någon anledning att ifrågasätta riktigheten av den i överenskommelsen gjorda värderingen av anläggningen torde som regel inte finnas. En överenskommelse kan anses strida mot AL först när det överenskomna beloppet *avsevärt avviker från en vid en övergripande bedömning uppskattad skälig ersättning*. Var gränsen för detta går får rättspraxis utvisa och det är hittills svårt att dra några långtgående slutsatser av befintlig praxis, se rättsfall nedan. Med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet får LM bedöma skäligheten i varje överenskommelse. Storleken på utredningsinsatsen får också anpassas till både anläggningens värde och den aktuella fastighetens andel i anläggningen.

Rättsfall: Skälighetsbedömning vid värdering

Svea HovR, 2015-09-23, F 4532-14 (LM ref V 15:8) MÖD: Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. I förarbetena anges att värderingen inte innebär en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning, utan snarare en skälighetsbedömning (prop. 1973:160 s. 260). Varje avvikelse från det belopp som LM vid en egen utredning kommer fram till kan med anledning av ovanstående inte per automatik sägas strida mot anläggningslagen. En överenskommelse kan anses strida mot anläggningslagen först när beloppet avsevärt avviker från en vid en övergripande bedömning uppskattad skälig ersättning.

Ersättningsuppgörelsen kan i en överenskommelse se ut på samma sätt som vid en anslutning enligt 42 a §. I det fall överenskommelsen avser minskning av andelstal eller utträde ur gemensamhetsanläggningen ska istället motsvarande prövning göras av vilket belopp som de övriga delägarna ska betala till den fastighet som får ett minskat andelstal eller utträder ur gemensamhetsanläggningen. Om samfälligheten i stället har ett underskott, ska fastighetsägaren betala ersättning motsvarande sin andel i underskottet.

Överenskommen ersättning kan anges på två sätt. 1) Som ett *fixt belopp*, d.v.s. en summa där parterna angett ett belopp för andel i anläggningen och vid föreningsförvaltning även andel av föreningens icke-monetära tillgångar (t.ex. fast egendom, fordon eller inventarier) och övriga nettotillgångar (kassabehållning och fonderade medel minus skulder). Parterna får i detta fall antas avse att ingen ytterligare justering av ersättningen med hänsyn till föreningens övriga tillgångar kommer att ske efter att LM:s beslut om godkännande vunnit laga kraft. Detta faktum medför i sig att skälighetsbedömningen blir generell eftersom det inte är möjligt att förutse de faktiska ekonomiska förhållandena vid beslutets lagakraftsdatum. 2) Som ett *belopp (värde)* som på dagen då överenskommelsen träffas avser fastighetens andel i anläggningens värde och föreningens icke-monetära tillgångar. Från detta belopp ska föreningen och berörda fastighetsägare lägga till eller dra ifrån fastighetens andel avseende föreningens övriga tillgångar efter att beslut om godkännande vunnit laga kraft.

Innehåll i överenskommelse

En överenskommelse ska dokumenteras skriftligen. Överenskommelsen ska i förekommande fall minst innehålla uppgifter om:

- parterna och de fastigheter respektive den anläggningssamfällighet de företräder,
- förändringar ifråga om kretsen av deläggande fastigheter,

- förändringar ifråga om andelstal i samfälligheten, för såväl utförande som drift
- ekonomisk reglering enligt 37–39 §§
- vem eller vilka som ska betala för LM:s hantering av överenskommelsen
- underskrifter av behöriga parter

Underlag till överenskommelsen

Till överenskommelsen ska det finnas underlag som visar hur ersättningen enligt 37-39 §§ har beräknats eller underlag som visar hur parterna kommit fram till att ingen ersättning ska utgå. Uppgifterna behövs för att LM ska kunna bedöma om överenskommelsen kan godkännas.

Förvaltas gemensamhetsanläggningen av en samfällighetsförening ska det även finnas uppgifter om föreningens ekonomi för att kunna göra en bedömning enligt 36 §.

Handläggningen

LM:s prövning av överenskommelser är inte en förrättningsåtgärd. Några särskilda regler för LM:s handläggning av ärenden enligt 43 § finns därför inte, utan handläggningen ska ske med beaktande av reglerna i FL. På motsvarande sätt saknas behörighetsregler om vem som har rätt att handlägga ärendena.

Om en överenskommelse inkommer med anledning av en lantmäteriförrättning ska den hanteras i samband med förrättningen, men i ett eget ärende skiljt från förrättningsärendet. Är parternas avsikt att överenskommelsen endast ska gälla under förutsättning att fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft väntar flm med att fatta beslut om att godkänna överenskommelsen till dess förrättningen vunnit laga kraft.

LM kan skilja sig från en ansökan om att godkänna en överenskommelse genom att 1) godkänna överenskommelsen, 2) inte godkänna överenskommelsen, 3) avvisa ansökan eller 4) avskriva ansökan vid sökandens återkallelse. I situationerna 1) och 2) gör LM en materiell prövning av ansökan, vilket inte sker i situationerna 3) och 4).

LM måste kontrollera att överenskommelsen är undertecknad av behöriga parter. Vem som ska underteckna överenskommelsen beror på förvaltningsform, se 43.2.

En överenskommelse ska innehålla uppgift om vem som ska betala för LM:s handläggning. Saknas uppgift om betalare är överenskommelsen ofullständig och komplettering ska begäras. Inkommer ingen komplettering kan överenskommelsen inte prövas, varpå LM ska avvisa ärendet.

Beträffande bestämmelser om aktbildning, dagbok m.m. gäller 6–18 §§ FBK (se 3 § första stycket AK).

Förvaltningslagen

I FL finns allmänna bestämmelser om en god förvaltning och generella utgångspunkter för handläggningen av ärenden (se 5–18 §§). För att läsa mer om bestämmelserna hänvisas till 4 kap. i Handbok FBL. FL innehåller även generellt tillämpbara bestämmelser om rättelse och ändring av beslut

(se 36–39 §§). Dessa bestämmelser behandlas i Handbok rättelse och ändring.

LM har enligt FL en allmän serviceskyldighet och även ett visst ansvar för utredningen i ärendet (6 § andra stycket, 20 § och 23 § FL). Får LM in en ansökan som är ofullständig eller oklar ska LM i första hand försöka hjälpa sökanden att få ansökan komplett genom att begära att sökanden inkommer med de kompletteringar och närmare förklaringar som behövs. LM har emellertid ingen skyldighet att på egen hand utreda om förutsättningarna för godkännande är uppfyllda.

Om ansökan trots begäran om komplettering är ofullständig måste LM avgöra om bristen är sådan att ansökan överhuvudtaget inte kan prövas och därför ska avvisas eller om bristen innebär att ansökan inte kan godkännas. LM bör vid en begäran om komplettering samtidigt upplysa om vad som kan hända om komplettering uteblir. För att LM ska kunna avvisa en ansökan krävs det att sökanden dessförinnan har förelagts att avhjälpa bristen och att det av föreläggandet har framgått att följden av att föreläggandet inte följs kan bli att LM inte kommer att pröva överenskommelsen (se 20 § FL). Ett föreläggande om komplettering bör innehålla en tidsfrist inom vilken kompletteringen ska ha inkommit till LM. Hur lång fristen ska vara får bedömas i det enskilda fallet bl.a. utifrån vad för typ av komplettering som efterfrågas och vad som får anses vara en rimlig tid för att ordna kompletteringen.

LM:s beslut

När LM fattar beslut om att godkänna en överenskommelse fattas inte något ersättningsbeslut, utan detta regleras fullt ut av parterna själva i enlighet med överenskommelsen och enligt reglerna i AL. LM fattar heller inget beslut om andelstal utan överenskommelsen får efter godkännandet samma verkan som ett beslut vid en lantmäteriförrättning. LM:s beslut är alltså ett särskilt beslut enligt AL och inte en förrättningsåtgärd.

LM:s beslut ska lämnas i form av ett skriftligt beslut. Beslutet ska motiveras och tas upp i en separat handling. Ett beslut om godkännande behöver dock inte tas upp i ett protokoll (3 § andra stycket AK). Har särskild värderingsutredning gjorts ska denna biläggas beslutet.

Underrättelse om beslut och överklagandehänvisning

Parterna ska underrättas om LM:s beslut (6 § AK). Med parterna avses här parterna i överenskommelsen, t.ex. ägaren till den fastighet som ska inträda i samfälligheten och samfällighetsföreningens styrelse eller – vid delägarförvaltning – samtliga deläggande fastigheters ägare. Om LM bedömer att överenskommelsen har ett innehåll som berör något allmänt intresse, ska även BN och Lst underrättas med hänsyn till deras besvärsmätt (se 9-11 §§, 30 § fjärde stycket jämfört med 6 § AK och 24 § FBK). Om LM bedömer att något allmänintresse uppenbart inte berörs, behöver Lst och BN inte underrättas om godkännandet. Exempel på ett sådant innehåll är en ändring av en enstaka fastighets andelstal.

Akten expedieras på samma sätt som en förrättningsakt (6 § AK).

En part kan överklaga LM:s *beslut att godkänna eller att vägra godkänna en överenskommelse* enligt 30 § fjärde stycket jämfört med 15 kap. 6 § FBL. BN och Lst har rätt att överklaga ett beslut om godkännande på motsvarande

sätt som ett anläggningsbeslut. Tiden för överklagande – fyra veckor – ska räknas från dagen för LM:s beslut. Överklagandet prövas av MMD (30 § jämte 15 kap. 1 FBL).

LM:s *beslut att avvisa eller avskriva en ansökan* får överklagas av den beslutet angår, om beslutet gått honom eller henne emot (42 § FL). Överklagandet ska ske inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, räknas överklagandetiden om tre veckor från den dag då beslutet meddelades (44 § FL). Överklagandet prövas av förvaltningsrätten.

43.2 Delägarförvaltning eller föreningsförvaltning

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening är det, enligt *andra stycket*, alltid föreningen som företräder de delägende fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras. Detta gäller såväl när överenskommelsen träffas som vid den efterföljande prövningen av frågan om godkännande av överenskommelsen.

Om gemensamhetsanläggningen står under delägarförvaltning krävs att samtliga delägende fastigheters ägare undertecknar överenskommelsen för att den ska vara giltig.

43 a § Ändring av andelstal genom stämmobeslut

43 a § En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. För beslut om en sådan ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Ett beslut om en ändring får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot denna lag.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

Lag (2022:362).

Förarbeten

Prop. 2021/22:122

43a.1 Stämmobeslut om ändrade andelstal

Genom stämmobeslut kan en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning ändra deltagande fastigheters andelstal.

Enligt 2 § ska vissa typer av egendom jämsställas med fastighet vid tillämpningen av AL. Andelstal för sådana deltagare som avses i 2 § kan därför också ändras med stöd av stämmobeslut enligt 43 a §.

Vägföreningar, vägsamfälligheter

Enligt 9 § första stycket lagen (1997:620) om upphävande av EVL ska en vägsamfällighet eller en vägförening som har bildats enligt EVL efter utgången av 1997 anses utgöra en samfällighetsförening enligt SFL. Detta gäller även en äldre vägsamfällighet som utgör en juridisk person (9 § första stycket *första meningen* samma lag). En sådan samfällighet kan ha bildats enligt 1926 års lag om enskilda vägar. För att vara juridisk person krävs att samfälligheten har en styrelse. Stämmobeslut enligt 43 a § kan därför fattas även av sådana föreningar.

Om en vägsamfällighet inte är en juridisk person så gäller bestämmelserna om delägarförvaltning i SFL efter utgången av 1997 (9 § andra stycket lagen om upphävande av EVL). Bestämmelsen i 43 a § är endast tillämplig på föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar, och bestämmelsen är således inte tillämplig på sådana vägsamfälligheter.

LGA-samfälligheter

Bestämmelsen om stämmobeslut om ändrade andelstal i 43 a § har, till skillnad från bestämmelserna i 41-43 §§ AL, inte gjorts tillämplig för LGA-samfälligheter (jfr 12 § ASP).

En omprövning enligt 35 § AL av LGA-förrättning innebär att anläggningen ska anses inrättad enligt AL (11 § ASP). SFL blir därvid tillämplig. Om anläggningen förvaltas av en LGA-samfällighet som är en juridisk person ska LM alltid förordna om att samfälligheten ska upplösas. Enligt 20 § SFL kan vid samma tillfälle bildas en samfällighetsförening. Om en sådan förening kommer till stånd kan den fatta sådant stämmobeslut som regleras i 43 a § AL.

Vad som kan ändras

Ett beslut om ändring kan avse en eller flera fastigheters andelstal. Andelstal för utförande och andelstal för drift kan ändras i samma beslut. Stämmobeslut om att ändra andelstal kan omfatta samtliga deltagande fastigheters andelstal. Något särskilt krav på att de ändrade andelstalen ska ligga inom ramen för tidigare beslut om andelstal eller normerna för dessa finns inte.

Ändringen kan således innebära att en sektionsindelning tas bort eller införs eller leda till att andelstal uttryckta i procent i stället redovisas som absoluta tal. För en gemensamhetsanläggning som avser väg kan en särskild fördelning göras av de kostnader som krävs för att vägen ska kunna användas vintertid (48 §). Ändringen bör även kunna ske för att tillämpa så kallade bruksavgifter, där driftskostnaderna i första hand ska fördelas genom avgifter, dvs. efter det faktiska utnyttjandet av anläggningen, se 15.2. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter måste då anges i stämmobeslutet.

Andelstalen anger grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift (15 §). Dessa två kategorier av andelstal - utförande och drift - är obligatoriska. Andelstalen för utförande anger fastigheternas ägande av anläggningen och har betydelse bl.a. vid återuppförande av eller reinvestering i anläggningen. Ändring får därför inte ske så att *ingen* av de deltagande fastigheterna har andelstal för utförande. Enskilda fastigheter kan ges andelstalet noll inom viss sektion, men inte i samtliga sektioner (jfr NJA 2004 s. 266).

43 a § ger *inte* stämman rätt att fatta beslut om in- eller utträde i gemensamhetsanläggningen. För sådana ändringar får överenskommelse enligt 43 § eller förrättning användas.

Krav på kvalificerad majoritet

Beslut om ändring av andelstal fattas på en föreningsstämma. För beslut om ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna på stämman. SFL reglerar förfarandet vid en föreningsstämma.

Av 47 § SFL framgår att styrelsen ska kalla medlemmarna till föreningsstämma och i kallelsen ange vilka frågor som ska behandlas vid stämman. Om beslut enligt 43 a § ska tas upp på stämman ska det alltså anges i kallelsen.

Huvudregeln i SFL är att varje medlem har en röst vid omröstning på föreningsstämman. Vid beslut som har ekonomisk betydelse, vilket beslut om ändring av andelstal har, ska emellertid medlemmarnas röstetal fördelas efter andelstalen om det begärs av en medlem (49 § SFL). Se 12.1 och 49.1 i Handbok SFL för exempel och närmare beskrivning av bestämmelserna om rösträkning.

Att en medlems eller en styrelseledamots andelstal berörs av en ändring av andelstalen innebär inte att jävsbestämmelserna i 36 och 48 §§ SFL blir tillämpliga. För att bestämmelserna ska bli tillämpliga krävs att medlemmens eller styrelseledamotens intresse strider mot föreningens. Föreningen som sådan har emellertid inte något intresse i hur andelstalet för

en enskild fastighet bestäms. Medlemmar och styrelseledamöter kan alltså normalt ta befattning med, och delta i, behandlingen av en fråga som berör det egna andelstalet (prop. 2021/22:122 s. 23).

43a.2 LM:s prövning

Ett beslut om ändrade andelstal får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av LM. När LM:s godkännande fått laga kraft ska alltså de ändrade andelstalen ligga till grund för fördelningen av kostnader för utförande och drift.

Handläggningen

Prövningen av andelstalsändringar enligt 43 a § sker inte vid förrättning. Några särskilda regler för LM:s handläggning av ärenden enligt 43 a § finns därför inte, utan handläggningen ska ske med beaktande av reglerna i FL. På motsvarande sätt saknas lagregler om vem på lantmäterimyndigheten som har rätt att handlägga dessa ärenden.

I FL finns allmänna bestämmelser om en god förvaltning och generella utgångspunkter för handläggningen av ärenden (se 5–18 §§). För att läsa mer om bestämmelserna hänvisas till den inledande beskrivningen i 4 kap. i Handbok FBL. FL innehåller även generellt tillämplbara bestämmelser om rättelse och ändring av beslut (se 36–39 §§). Dessa bestämmelser behandlas i Handbok rättelse och ändring.

Utredning och komplettering

LM har enligt FL en allmän serviceskyldighet och även ett visst ansvar för utredningen i ärendet (6 § andra stycket, 20 § och 23 § FL). Får LM in en ansökan som är ofullständig eller oklar ska LM i första hand försöka hjälpa sökanden att få ansökan komplett genom att begära att sökanden inkommer med de kompletteringar och närmare förklaringar som behövs. LM har emellertid ingen skyldighet att på egen hand utreda om förutsättningarna för godkännande är uppfyllda.

Om ansökan trots begäran om komplettering är ofullständig måste LM avgöra om bristen är sådan att ansökan överhuvudtaget inte kan prövas och därför ska avvisas eller om bristen innebär att ansökan inte kan godkännas. LM bör vid en begäran om komplettering samtidigt upplysa om vad som kan hända om komplettering uteblir. För att LM ska kunna avvisa en ansökan krävs det att sökanden dessförinnan har förelagts att avhjälpa bristen och att det av föreläggandet har framgått att följden av att föreläggandet inte följs kan bli att LM inte kommer att pröva ansökan (se 20 § FL). Ett föreläggande om komplettering bör innehålla en tidsfrist inom vilken kompletteringen ska ha inkommit till LM. Hur lång fristen ska vara får bedömas i det enskilda fallet bl.a. utifrån vad för typ av komplettering som efterfrågas och vad som får anses vara en rimlig tid för att ordna kompletteringen. Vissa kompletteringar kan t.ex. kräva att ett nytt stämmobeslut tas.

Beslut

Innan LM fattar ett beslut ska den som är part underrättas om allt material av betydelse för beslutet och få tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över materialet (25 § första stycket FL). LM bestämmer hur underrättelse ska ske. Underrättelse får ske genom delgivning (25 § andra stycket FL). Se även Handbok delgivning 14.1.

Det finns ingen legaldefinition av begreppet *part*. Eftersom en ändring av andelstalet för en deltagande fastighet innebär en relativ ändring av alla andra andelstal så torde alla delägare i normalfallet anses vara parter i ärenden om godkännande enligt 43 a §.

LM kan skilja sig från en ansökan om att godkänna ändrade andelstal genom att 1) godkänna ändringen, 2) inte godkänna ändringen (dvs. avslå ansökan), 3) avvisa ansökan eller 4) avskriva ansökan vid sökandens återkallelse. I situationerna 1) och 2) gör LM en materiell prövning av ansökan, vilket inte sker i situationerna 3) och 4).

Observera att den av stämman beslutade ändringen av andelstal får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen har godkänts av LM i ett lagakraftvunnet beslut - situation 1) i föregående stycke. LM:s beslut i dessa fall är enbart att ändringen godkänns, LM ska *inte* fatta något beslut om andelstal eller ersättning. Se närmare vad som krävs för att LM ska godkänna ändringen nedan, under rubriken Förutsättningar för godkännande.

Beslutet ska motiveras och tas upp i en separat handling. En sådan motivering ska innehålla uppgifter om vilka bestämmelser som har tillämpats och vilka omständigheter som har varit avgörande för LM:s ställningstagande (32 § FL). LM:s godkännande kan vara partiellt, dvs endast avse en del eller vissa delar av de ändringar som föreningen beslutat (prop. 2021/22:122 s. 24).

Underrättelse om beslut och överklagandehänvisning

Parterna ska underrättas om LM:s beslut (33 § FL). Om LM bedömer att ändringen har ett innehåll som berör något allmänt intresse, ska även BN och Lst underrättas med hänsyn till deras besvärsmätt (se 9-11 §§, 30 § fjärde stycket jämte 34 § FL). Om LM bedömer att något allmänintresse uppenbart inte berörs, behöver Lst och BN inte underrättas om godkännandet. Exempel på ett sådant innehåll är en ändring av en enstaka fastighets andelstal.

En part kan överklaga LM:s *beslut att godkänna eller att inte godkänna en ändring* enligt 30 § fjärde stycket jämfört med 15 kap. 6 § FBL. BN och Lst har rätt att överklaga ett beslut om godkännande på motsvarande sätt som ett anläggningsbeslut. Tiden för överklagande – fyra veckor – ska räknas från dagen för LM:s beslut. Överklagandet prövas av MMD (30 § jämte 15 kap. 1 FBL).

LM:s *beslut att avvisa eller avskriva en ansökan* får överklagas av den beslutet angår, om beslutet gått honom eller henne emot (42 § FL). Överklagandet ska ske inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, räknas överklagandetiden om tre veckor från den dag då beslutet meddelades (44 § FL). Överklagandet prövas av förvaltningsrätten.

Beträffande bestämmelser om aktbildning, dagbok m.m. gäller 6–18 §§ FBK (se 3 § första stycket AK).

Stämmobeslutets giltighet

Stämmans beslut kan angripas genom klandertalan (53 § SFL). Om en sådan talan grundas på att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller att det

kränker endast medlems eller rättighetshavares rätt, ska talan väckas inom fyra veckor från beslutet. Annars blir beslutet ändå gällande. För att försäkra sig om ett det finns ett giltigt stämmobeslut är det därför lämpligt att LM avvaktar med att pröva en ändring till dess att klanderfristen löpt ut. Formella invändningar och invändningar som endast berör medlemmar eller rättighetshavare behöver LM därmed inte ta ställning till.

Att ett klandermål har inletts vid domstol hindrar dock inte att LM prövar en ändring, såvida domstolen inte beslutat att stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas (53 § tredje stycket SFL).

Om beslutet strider mot rättsregler som inte kan åsidosättas ens med samtycke från samtliga medlemmar är beslutet en nullitet. Nullitet kan åberopas utan att talan väcks men ibland kan det vara av intresse för en föreningsmedlem eller en styrelseledamot att få fastställt om det är fråga om en nullitet eller inte. För väckande av sådan talan finns ingen tidsfrist. Det torde vara mycket ovanligt, men om LM till följd av någon särskild omständighet skulle ha anledning att anta att beslutet är en nullitet ska ändringen inte godkännas, även om klanderfristen löpt ut. Om en domstol senare kommer fram till att beslutet är giltigt kan LM pröva frågan om godkännande av ändringen på nytt.

Om ett stämmobeslut om ändring av andelstalen upphävs av domstol efter klandertalan så gäller det inte längre. Om LM redan har fattat beslut om godkännande av ändringen så gäller inte heller LM:s beslut (prop. 2021/22:122 s. 24-25). Om LM ännu inte har prövat frågan om godkännande ska en sådan prövning inte heller ske. Om ansökan inte återkallas ska den avvisas.

Förutsättningar för godkännande

LM ska pröva om föreningens ändring strider mot AL. Det innebär framför allt att reglerna om bestämmande av andelstal i 15 § ska ha följts eller att avsteg ska ha gjorts enligt 16 § samt att ersättning ska ha beslutats i enlighet med 37–39 §§.

Anm.

Med stöd av 43 a § kan andelstal ändras genom majoritetsbeslut vid föreningsstämma. För att ändringen ska godkännas får den inte strida mot AL. För att godkänna en överenskommelse enligt 43 §, som endast kan träffas om samtliga berörda är överens, krävs däremot att det är *uppenbart* att överenskommelsen inte strider mot AL. I lagstiftningsärendet då 43 a § tillkom framfördes att det för systematikens skull var olämpligt att kraven skulle vara strängare vid prövning enligt 43 § än enligt 43 a §. Regeringen konstaterade dock att det saknades underlag för att inom ramen för pågående lagstiftningsärende överväga om regleringen i 43 § borde ändras (prop. 2021/22:122 s. 12).

Andelstal, ersättning och medgivande

Såväl andelstal för utförande som andelstal för drift ska enligt 15 § bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till vissa närmare angivna omständigheter. Detsamma gäller värdet av gemensamhetsanläggningen, som enligt 39 § fastställs efter vad som är skäligt med hänsyn till vissa angivna omständigheter. Skälighetsbedömningarna ger visst utrymme för olika lösningar och av förarbetena framgår att regeringens avsikt med bestämmelsen i 43 a § var att ge samfällighetsföreningarna möjlighet att

utnyttja det utrymmet (prop. 2021/22:122 s. 12). När LM prövar de ändringar som föreningen beslutat om ska myndigheten försäkra sig om att ändringarna ligger inom detta skälighetsutrymme. Ändringarna kan rymmas inom det skälighetsutrymme som 15 och 39 §§ ger uttryck för även om de inte motsvarar exakt vad LM själv hade beslutat vid förrättning. Ledning kan fås från den praxis som utvecklats för aktuella bestämmelser, se 15.1 och 39.1.

För att kunna bedöma skäligheten måste typiskt sett de hittills gällande andelstalen framgå, liksom vilken ändring av andelstalen som görs och vad grunden för ändringen är. Det måste också framgå vilken ersättning som bestämts och hur den beräknats.

Det är föreningens ansvar att visa att ändringen inte strider mot lagens regler och att lägga fram ett underlag som är så fullständigt att LM kan göra sin bedömning. Om det inte är möjligt att bedöma skäligheten i de ändringar som föreningen beslutat, går det inte heller att godkänna ändringarna. Om detta beror på brister i ansökan, t.ex. att det saknas redovisning om hur föreningen beräknat de ändrade andelstalen, bör bristerna i många fall kunna åtgärdas med komplettering, se närmare under rubriken Utredning och komplettering ovan.

En ändring av andelstalet för en deltagande fastighet innebär en relativ ändring av alla andra andelstal. Det är därför nödvändigt att även beakta konsekvenserna för de fastigheter vars andelstal inte ändras. Om de andelstal som inte ändras i hög grad är inaktuella kan det innebära att ändringen inte kan godkännas. Konsekvenserna för eventuella tredje män måste också beaktas.

Exempel

Gemensamhetsanläggningen ga:1 har följande delägare och andelstal:

Fastighet	Andelstal
A	1
B	1
C	1
Totalt antal andelstal: 3	

Andelstalen avser både utförande och drift. Delägarna svarar således för en tredjedel vardera av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift (1/3).

Om A:s andelstal ändras från 1 till 2 innebär det att A kommer att svara för hälften av kostnaderna för anläggningens utförande och drift (2/4) medan B och C svarar för en fjärdedel vardera (1/4). Höjningen av A:s andelstal innebär alltså en relativ sänkning av B och C:s andelstal.

Fastighet	Andelstal
A	2
B	1
C	1
Totalt antal andelstal: 4	

På motsvarande sätt innebär en sänkning av A:s andelstal en relativ höjning av B och C:s andelstal. Om A:s andelstal sänks till 0,5 kommer A att svara

för en femtedel av kostnaderna (0,5/2,5) medan B och C svarar för två femtedelar vardera (1/2,5).

Fastighet	Andelstal
A	0,5
B	1
C	1
Totalt antal andelstal: 2,5	

För att kunna bedöma skäligheten i det ändrade andelstalet för A måste LM således också veta övriga delägars andelstal. Effekten blir inte lika dramatisk om gemensamhetsanläggningen har många delägare och/eller ändringen endast innebär en marginell justering av andelstalet, men en ändring av andelstalet för en deltagande fastighet innebär alltid en relativ ändring av alla andra andelstal.

Reglerna om kostnadsfördelning i 15 § kan enligt 16 § första stycket 4 åsidosättas, om de fastighetsägare *som åläggs större betalningsskyldighet* än som annars skulle ha gällt, medger det. Medgivande kan således behöva lämnas av annan fastighetsägare än den vars fastighet får ett ändrat andelstal. Eventuella medgivanden bör kunna dokumenteras i stämmoprotokollet och/eller i en separat handling. Om medgivanden från sådan rättsägare som avses i 16 § andra stycket saknas måste avvikelser från 15 § vara sådan att den är väsentligen utan betydelse för rättsägaren. Se vidare 16.1.

I fastighetsregistret går det för närvarande inte att registrera mer än en andelstalsserie, se Handbok fastighetsregistrering. Om andelstalen för utförande och drift är olika redovisas bara andelstalen för drift. Om anläggningen är sektionsindeldad på annat sätt redovisas inga andelstal. Andelstal i gemensamhetsanläggningar som bildats innan 2002 är ofta ofullständigt eller inte alls redovisade i fastighetsregistret. I de fall samfällighetsföreningen beslutat om ändring av andelstal i en sådan gemensamhetsanläggning måste föreningen i regel presentera ett underlag som visar den juridiskt gällande andelstalsfördelningen inom anläggningen, eller i minsta fall inom aktuell sektion, för att en ändring ska kunna godkännas. Notera även att för de fastigheter vars andelstal ändras kan andelstalet före ändringen ha betydelse för att beräkna ersättningen.

Övriga bestämmelser

LM ska pröva om den av stämman beslutade ändringen strider mot AL. En av bestämmelserna i AL är att ett sådant stämmobeslut ska fattas med minst två tredjedelars majoritet. I propositionen framhåller regeringen att det är önskvärt att LM:s prövning i så hög utsträckning som möjligt kan koncentreras till att pröva att stämmobeslutets innehåll, dvs. de ändrade andelstalen och ersättningen för dessa, överensstämmer med AL. Formella brister bör främst angripas genom klandertalan mot föreningens beslut. Detta har bland annat kommit till uttryck genom att bestämmelsen formulerats så att LM ska godkänna den av stämman beslutade *ändringen*, inte stämmans *beslut* (prop. 2021/22:122 s. 13). Någon närmare kontroll av majoritetskravet torde därför inte krävas. Vad gäller föreningsrättslig formalia se rubriken Stämmobeslutets giltighet ovan.

Parallella processer

Om ett ärende om omprövning enligt 35 § pågår när en ansökan om godkännande av ett stämmobeslut lämnas in till LM, eller tvärt om, bör ärendena prövas i den ordning som är lämpligast i det enskilda fallet. Om det rör sig om samma andelstal bör det i många fall vara lämpligt att först pröva stämmobeslutet. Om stämmobeslutet godkänns bör det sällan finnas skäl att omedelbart därefter pröva ansökan enligt 35 §.

Det finns inget hinder mot att föreningen fattar ett stämmobeslut om att ändra andelstal omedelbart efter att samma andelstal ändrats vid en omprövning enligt 35 §. Om den ändring som föreningen beslutat om överensstämmer med AL kan den också godkännas av LM. Både föreningen och LM har dock att förhålla sig till samma bestämmelser, 15, 16 samt 37-39 §§, så givet att inga omständigheter ändrats sedan omprövningen torde utrymmet för föreningen att göra stora ändringar av de av LM beslutade andelstalen typiskt sett vara begränsat.

43a.3 Kostnadsfördelning

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska enligt *tredje stycket* fördelas mellan ägarna av fastigheterna i föreningen efter vad som är skäligt. Av förarbetena framgår att stycket är utformat med 29 § som förebild och att ledning för tillämpningen därför kan fås från vad som gäller enligt den paragrafen. Se 29.1.

Hänvisningen till 2 kap. 6 § FBL innebär att kostnaderna i vissa situationer ska fördelas på annat sätt, t.ex. om godkännande nekas eller om ansökan avvisas, se Handbok FBL.

44 § Verkan av en tomträttsupplåtelse

44 § Upplåtes tomträtt i fastighet som deltagar i gemensamhetsanläggning, skall tomträtten när den inskrivits deltaga i anläggningen i fastighetens ställe.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 264 m – 265 ö

Om tomträtt upplåts i en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning ska tomträtten enligt 44 § automatiskt träda in i gemensamhetsanläggningen i fastighetens ställe. Därefter ankommer det således på tomträttshavaren att utöva de rättigheter och fullgöra de skyldigheter som följer med delägarskapet i gemensamhetsanläggningen.

Rättsverkan inträder när tomträtten skrivs in. Bidrag till anläggningen som har förfallit till betalning före dagen för inskrivningen ska således fullgöras av fastighetsägaren.

För det fall att den automatiska regeln kan ge anledning till en ekonomisk uppgörelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren kan denna verkan beaktas vid bestämmandet av tomträttsavgälden.

Utan särskild reglering i lagen gäller motsvarande automatik när en tomträtt upphör. När en anteckning görs i fastighetsregistrets inskrivningsdel om upphörande av tomträtt eller när en ansökan om dödning av en tomträttsinskrivning bifalls, inträder alltså fastigheten automatiskt som delägare i den gemensamhetsanläggning som tomträtten har deltagit i. Detta gäller oavsett om tomträttens deltagande har grundat sig på ett förrättningsbeslut eller på reglerna i 44 § (prop. 1973:160 s. 598 x–m).

45 § Registrering

45 § En uppgift om fördelning enligt 42 §, om anslutning enligt 42 a § och om godkännande enligt 43 eller 43 a § ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan fördelningen, anslutningen eller godkännandet har fått laga kraft.
Lag (2022:362).

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 265, prop. 2021/22:122 s. 25

Enligt 45 § ska uppgift om en fördelning enligt 42 §, om en anslutning enligt 42 a § och om ett godkännande enligt 43 § eller 43 a § föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan fördelningen, anslutningen eller godkännandet har vunnit laga kraft. Se Handbok Fastighetsregistrering 6.3.9 Åtgärder.

BESTÄMMELSER OM ENSKILDA VÄGAR (46–57 §§)

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 143 n–144 ö och 265–279, Prop. 1988/89:77 s. 64–65,
Prop. 1996/97:92.

Särskilda bestämmelser om enskilda vägar har samlats under en särskild rubrik i AL och omfattar 46–57 §§. Avsnittet innehåller bestämmelser om tillhör till väg (46 §), om anslutning av fastighet till en gemensamhetsanläggning som avser väg även för tillgodoseende av tillfälligt behov (47 §), om särskild fördelning av kostnaderna för vinterväghållning (48 §) samt en bestämmelse om ersättning för merkostnader till följd av tillfälligt användande i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot driftsandelstalet (48 a §). Vidare regleras rätten för en enstaka fastighet att bygga väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg (49 §). En fastighet kan även ges rätt att tillfälligt begagna en befintlig väg på en fastighet (50 §). Rätt för en samfällighetsförening att använda en väg i en annan gemensamhetsanläggning regleras i 50 a §.

Äldre bestämmelser om rätt att ta väghållningsämnen, sätta upp snöskärmar, grindförbud samt rätt för förvaltare av allmän väg, järnväg, spårväg, kanal eller flottled att i vissa fall ombesörja eller övervaka vägarbeten har utan saklig ändring överförts från EVL till AL (51, 52 och 55 §§). Rätten att hugga bort eller kvista träd och buskar har utvidgats till att även omfatta annan växtlighet.

I 53 och 54 §§ regleras hur prövningen av rättighetsupplåtelser enligt 49–52 §§ samt betalningen av ersättning m.m. ska ske.

I 54a § regleras möjligheterna att träffa överenskommelse om ändring av årlig slitageersättning.

I 56 och 57 §§ finns bestämmelser om trafiksäkerhetsfrågor.

Vissa särskilda frågor rörande vägar

Byggande och drift

Gränsdragningen mellan byggande och drift (underhåll) har enligt förarbetena ansetts böra överlämnas åt praxis att avgöra med beaktande av omständigheterna i varje särskilt fall (prop. 1973:160 s. 266 m). Vid den bedömningen kan motiven till 3 § EVL vara till viss ledning. Enligt EVL omfattade begreppet byggande av väg inte enbart anläggande av en ny väg utan även omläggning och förbättring av en befintlig väg. Med omläggning av väg avsågs förändring av en vägs läge i plan, inklusive förändring av bredden. Med förbättring avsågs vägarbeten som var ägnade att höja en vägs standard, exempelvis förändring av vägprofilen eller en grundförstärkning.

Mindre förbättringsarbeten som drar jämförelsevis obetydliga kostnader kan dock räknas till underhållet, åtminstone om de utförs i samband med detta (prop. 1973:160 s. 266 m). Jämförelse kan till vissa delar även göras med VägL.

Regler om trafik i annan lagstiftning

Det är ägaren av en enskild väg som avgör om trafik med motordrivna fordon får äga rum på vägen (10 kap. 10 § första stycket trafikförordningen 1998:1276). Den som bryter mot ett sådant förbud, som har utmärkts med vägmärke eller på annat tydligt sätt, straffas enligt 14 kap. 3 § 3 trafikförordningen med böter.

Om statsbidrag utgår till väghållningen gäller dock enligt 27 § förordningen (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning, att väghållaren inte får stänga av vägen för trafik. Statsbidraget torde som regel utgöra full kompensation för det slitage som den främmande trafiken medför. Den statliga väghållningsmyndigheten, dvs. Trafikverkets region, kan enligt 10 kap. 10 § trafikförordningen och 41 § väglagen medge att avstängning sker i visst hänseende eller för viss tid.

Körning utanför väg regleras bl.a. i terrängkörningslagen (1975:1313) med förordning (1978:594).

Gång- och cykeltrafik, ridning

Det har inte ansetts motiverat att i AL skilja på olika trafikslag. Att en delägare i en väg, som har inrättats som en gemensamhetsanläggning, inte har samma användning av vägen kan beaktas inom ramen för bestämmelserna om kostnadsfördelning. Enligt allemansrätten torde ägaren av en väg inte kunna förbjuda trafik som inte är motordriven eller ridning som endast är tillfällig om den inte går över mark som är att anse som tomt och dessutom inte skadar eller sliter vägen. Någon bestämmelse om upplåtelse att mot särskild ersättning använda en befintlig väg som gång- eller cykelväg har därför inte ansetts behövlig (prop. 1973:160 s. 268 n).

Tillstånd

Tillstånd till att ha en skylt uppsatt på bl.a. enskild väg varigenom allmänheten avvisas, utöver att hindra "olaglig" motortrafik och liknande, inhämtas från kommunen, se 5 § lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning.

Ett annat vanligt tillstånd som kan behövas är tillstånd från Trafikverket att ansluta en enskild väg till en allmän väg, se 39 § VägL.

Bidragsmöjligheter

Statsbidrag till enskild väghållning prövas av Trafikverket. Se vidare förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning. Det är även vanligt att kommuner lämnar bidrag till enskild väghållning.

Förutsättningar och krav på byggande och drift för att bidrag ska kunna utgå kan ha betydelse för båtadsprövningen.

Bestämmelser till främjande av trafiksäkerheten

Enligt 56 § får Trafikverket, om det behövs för trafiksäkerheten i fråga om en viss enskild väg eller del av en enskild väg, förordna att vissa bestämmelser i VägL ska gälla i tillämpliga delar.

Samordning med 7 kap. FBL

Enligt 49–52 §§ kan följande rättigheter (servitut) upplåtas.

1. Rätt att bygga väg över annan fastighet för tillgodoseende av såväl tillfälligt som stadigvarande behov (49 AL §).
2. Rätt att använda befintlig väg (49 §).
3. Rätt att använda befintlig väg för tillgodoseende av tillfälligt behov (50 §).
4. Rätt att ta väghållningsämnen, hugga bort växtlighet och sätta upp snöskärmar (51 §).
5. Grindförbud över väg (52 §).

Dessutom kan enligt 50 a § upplåtas rätt för en samfällighetsförening att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning. För en sådan upplåtelse är servitut enligt FBL inte något alternativ.

Rättigheterna kan enligt 35 § ändras eller upphävas om förhållandena ändras eller om ett klart behov av omprövning har framkommit.

Enligt 7 kap. 2 § FBL kan ovan nämnda servitut inte bildas som fristående åtgärder enligt 7 kap. FBL, dock med undantag för servitut enligt punkt 2 till förmån för flera fastigheter om det inte finns något aktuellt behov av att samtidigt lösa frågan om utförande och drift av anläggningen på servitutsområdet. I sådana undantagsfall är det alltså möjligt att antingen tillämpa servitutsbildning enligt 7 kap. FBL eller 49 § AL (se prop. 1996/97:92 s. 69).

Enligt 7 kap. 9 § FBL gäller motsvarande inskränkning vid ändring eller upphävande av ett servitut som har tillkommit enligt AL eller motsvarande äldre bestämmelser. I samband med fastighetsbildning innebär 7 kap. 2 § respektive 7 kap. 9 § FBL ingen begränsning i rätten att bilda respektive ändra eller upphäva ovanstående servitut, om åtgärden har betydelse för fastighetsbildningen.

46 § Tillbehör till väg

46 § Till väg hör vägbana och övriga väganordningar.
Anordning, som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning.
Väganordning är också till väg ansluten brygga eller färja med färjeläge.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 279–281

46.1 Väg

Till en väg hör enligt 46 § *första stycket* vägbana och övriga väganordningar. Definitionen av vägbegreppet ansluter till motsvarande definition i 2 § VägL med den skillnaden att även tillfälliga väganordningar kan utgöra tillbehör enligt AL (jämför även 1 kap. 2 och 3 §§ vägförordningen [2012:707]).

46.2 Väganordning

En väganordning är enligt 46 § *andra stycket* en anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande. Som exempel på väganordningar kan nämnas slänt, bankett, dike, vägren, upplagsplats, vändplats, bro, trumma, skyddsvärn, stängsel och vägmärke.

I den mån det är nödvändigt för att vägen ska fylla sin funktion är följande anordningar att betrakta som väganordning: hållplats, parkeringsplats, rastplats, vägbelysning. Beträffande vägar för skogsbrukets behov är behövliga last- och avläggsplatser för virke att betrakta som väganordningar.

Vid bedömningen av om väganordningar av ovan angivet slag bör föreskrivas i anläggningsbeslutet bör stor hänsyn tas till de synpunkter som sakägarna framför. I övrigt får behovet av anordningarna bedömas mot bakgrund av ändamålet med vägen och andra omständigheter.

Rättsfall: Pumpanläggningen utgjorde väganordning till den enskilda vägen, inte till motorvägen

NJA 1983 s. 745 (LM ref 83:54) Väganordning till enskild väg. Vid motorvägsbygge anlades en vägport för en enskild väg. Vid dennas lägsta punkt anordnade Vägverket en pumpanläggning. Vägverket påkallade anläggningsförrättning för att inrätta den enskilda vägen som gemensamhetsanläggning och hänföra pumpanläggningen dit. – Vägverket var behörig att påkalla förrättningen (60 § VägL). Med väganordning förstås anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande. Utmärkande för en väganordning måste således vara att den är av betydelse för en vägs funktion. Pumpanläggningen utgjorde väganordning till den enskilda vägen, däremot inte till motorvägen.

47 § Tillfälligt behov av väg

47 § Om särskilda skäl föreligger, kan fastighet anslutas till gemensamhetsanläggning som avser väg utan hinder av att anläggningen tillgodoser endast tillfälligt behov för fastigheten.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 267 y, 281 m och 284 m

Om det finns särskilda skäl kan en fastighet enligt 47 § anslutas till en gemensamhetsanläggning för väg trots att anläggningen tillgodoser endast ett tillfälligt behov för fastigheten. Bestämmelsen utgör ett undantag från villkoret i 1 § att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse. Undantaget är tillämpligt endast på en anläggning som avser väg. (Definition av väg och tillhör till väg, se 46 §.)

Särskilda skäl

För att en fastighet med ett endast ett tillfälligt behov av väg ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning ska det finnas särskilda skäl. Sådana kan t.ex. vara att fastigheten är huvudintressent i vägen eller att vägen ska gå fram över fastigheten. Andra tänkbara skäl är att den tillfälliga rätten till väg ska bestå en längre tid eller att samtliga intressenters vägbehov är tidsbegränsat (prop. 1973:160 s. 267 y).

Avgränsning mot 50 §

Någon skarp skiljelinje mellan de fall, då en fastighets tillfälliga vägbehov bör tillgodoses genom anslutning till en gemensamhetsanläggning enligt 47 § och när en upplåtelse enligt 50 § bör ske, har inte ansetts lämpligt att dra upp. Frågan får i stället avgöras med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall (prop. 1973:160 s. 284 m). Om det är svårt att bestämma en avgift enligt 50 § andra stycket, kan detta vara ett skäl att med stöd av 47 § i stället ansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen (prop. 1973:160 s. 281 m–282 ö). Vidare kan bestämmelserna i 6 § andra stycket om hinder i vissa fall mot att ansluta en byggnad eller annan anläggning på ofri grund, vara ett motiv för att upplåta rätt till väg enligt 50 §.

Ett exempel på när anslutning till en gemensamhetsanläggning för väg enligt 47 § AL bör kunna ske är när det bedrivs grustäcksverksamhet på en fastighet. Den trafik som grustaget förorsakar kan vara omfattande och behovet är tillfälligt under den tid täktillståndet gäller.

Rättsfall: Kommunens motionsspår

Göta HovR, 1995-02-06, UÖ 3004, Ö 787/94 (LM ref 95:6) Kommunalt motionsspår anslöts till gemensamhetsanläggning. Anläggningsbeslut avseende skogsbilväg meddelades med tre privata fastigheter samt en kommunal anläggning på ofri grund (motionsspår) som delägare. Anläggningen behövde använda vägen för att slippa bygga en bro för bl.a. barktransporter till kommunens fastighet. En av fastighetsägarna överklagade och yrkade att motionsanläggningen inte skulle tillåtas delta i gemensamhetsanläggningen. – FD ansåg mot bakgrund av att motionsspåret hade anlagts med stöd av arrendeupplåtelse på 10 år att kravet i 1 § AL på stadigvarande betydelse inte var uppfyllt. FD ansåg emellertid att det var av väsentlig betydelse för kommunens anläggning att få använda förrättningsvägen under arrendetiden och att valet då borde stå mellan anslutning enligt 47 § AL eller upplåtelse enligt 50 § AL. Det var inte till nackdel för övriga deltagande om kommunen gavs inflytande på frågorna om vägens underhåll och drift. Anslutningsalternativet innebar inte heller något

omfattande förfarande med omfördelning av andelstal och ekonomisk reglering när arrendet upphörde. HovR lämnade besvären utan bifall.

48 § Särskilda andelstal för vinterväghållning

48 § I fråga om gemensamhetsanläggning som avser väg får vid tillämpningen av 15 § andra stycket särskild fördelning ske av kostnaderna för de åtgärder som krävs för att vägen ska kunna användas vintertid.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 266 ö, 272 n–273 ö, 277 m och 281 n–282 ö

Enligt 48 § får vid tillämpningen av 15 § andra stycket en särskild fördelning ske av kostnaderna för de åtgärder som krävs för att en väg ska kunna användas vintertid. Kostnader för vinterväghållning kan även täckas genom avgifter enligt 15 § andra stycket.

Eftersom säsongmässiga variationer i fråga om användningen av en väg numera inte förekommer i samma omfattning som tidigare, torde det oftast vara möjligt att beakta de skillnader i nyttjandet som kan beräknas uppkomma när andelstal fastställs enligt 15 § andra stycket utan särskilda andelstal för vinterväghållningen. Det har dock ansetts praktiskt att det åtminstone finns en möjlighet att fastställa olika andelstal för vågunderhåll och vinterväghållning (prop. 1973:160 s. 277 m).

Begreppet vinterväghållning

Begreppet motsvarar det som i EVL betecknades som vinterväghållning (prop. 1973:160 s. 281 n – 282 ö). Enligt 3 § EVL omfattade vinterväghållning arbete för att hålla vägbanan fri från hinder av snö och is, sandning samt åtgärder för dess utmärkande när så krävs (prop. 1973:160 s. 282 ö).

Rättsfall: Snöplogningen

HovR V Sv, 1993-06-24, UÖ 32, Ö 82/91 (LM ref 93:22) Fråga om omprövning av en gammal skogsbilväg. Vägen var 3 600 m lång och hade på en sträcka av 600 m (a-b) senare kommit att utnyttjas som utfartsväg för en bostadsfastighet. FBM föreskrev i fråga om vinterväghållningen att samfällighetsföreningen skulle vara skyldig att ploga sträckan a-b. För resterande vägsträcka inskränktes plogningsskyldigheten till tiden fram till nyår, medan årsstämman fick besluta om plogningen för återstående del av vinterhalvåret.

Ägare till skogsfastigheter inom vägens båtnadsområde överklagade. De yrkade ändring av andelstalen med särskild sektionsindelning för vinterväghållning. Som skäl anförde de att skogsavverkning bara sker vart fjärde år. De borde därför inte vara skyldiga att delta i kostnaderna för vinterväghållning som endast tillgodoser bostadsfastighetens behov.

HovR ansåg att snöplogningen av sträckan a-b skulle bilda en särskild sektion vid kostnadsfördelningen. Som skäl angavs följande. En sektionsindelning medför merarbete och ibland svårigheter att särskilja kostnader vid förvaltning av en gemensamhetsanläggning och bör därför tillämpas endast undantagsvis. I det aktuella fallet skilde sig vinterväghållningen på sträckan a–b markant från vinterväghållningen på vägen i övrigt genom att bostadsfastigheten behövde kontinuerlig snöplogning. Kostnaderna för den snöplogning av sträckan a–b som skedde utan att övrig vägsträcka plogades torde vara lätta att särskilja från övriga driftskostnader.

48a § Ersättning för merkostnader

48 a § Om en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten utge skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen.

Vid tvist angående fråga som avses i första stycket skall talan väckas hos mark- och miljödomstolen.

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 64–65 och 99–100.

48a.1 Skälig ersättning till samfälligheten

Om en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning för väg tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för drift, är fastighetens ägare enligt 48 a § *första stycket* skyldig att betala en skälig ersättning till samfälligheten för de ökade kostnader som har uppkommit.

Ingen förrättningsfråga

Ersättning för sådana merkostnader som paragrafen avser är en fråga mellan samfälligheten och fastighetsägaren. Frågan kan således inte hanteras i en förrättning. Däremot kan LM givetvis bistå fastighetsägarna med rådgivning i frågan.

Tillämpningsområde

Bestämmelsen kan endast göras gällande för merkostnader som avser tiden fr.o.m. den 1 januari 1998, då bestämmelsen infördes. Inget hindrar dock att bestämmelsen tillämpas även på tidigare bildade gemensamhetsanläggningar och sådana anläggningar som enligt 2 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL ska anses utgöra en gemensamhetsanläggning enligt AL.

Endast merkostnader

Förutsättningen för ersättningsskyldighet är att fastigheten använder väganläggningen i *väsentligt* större omfattning än som förutsattes vid bestämmandet av fastighetens andelstal för drift, jämför 15.2 Andelstal m.m. för drift, särskilt rättsfallet F 1201-18. Ersättningsskyldigheten ger möjlighet att täcka eventuella merkostnader som uppkommer när en fastighet tillfälligt ändrar användningen på ett sådant sätt att det ger upphov till ett onormalt stort slitage eller skador på vägen. Ersättningsskyldigheten är således begränsad till merkostnaderna och bestäms efter en skälighetsbedömning.

Skador på en väg kan grunda en rätt till skadestånd enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler. Att dra en klar gräns mellan vad som är onormalt stort slitage respektive skada är inte alltid så lätt att göra och är inte heller nödvändigt eftersom bestämmelsen täcker båda fallen.

Att skador på en väg kan ge rätt till ersättning enligt skadeståndslagens regler begränsar alltså inte tillämpningsområdet för 48 a §. En förutsättning för att tillämpa 48 a § är dock att skadan har uppkommit p.g.a. att en deltagande fastighet tillfälligt har använt vägen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens driftsandelstal. Vissa körskador som beror på oaktsamhet eller vårdslöshet, t.ex. överbelastning av en vägtrumma

där en maxvikt är föreskriven, torde dock inte täckas in av 48 a §. I sådana situationer är enbart skadeståndslagen tillämplig.

Exempel på situationer

Som exempel på när bestämmelsen kan bli aktuell att tillämpa kan nämnas pågående byggnadsarbeten på fastigheten eller ett vägbygge som medför behov av tunga transporter. En större skogsavverkning kan tillfälligt belasta vägarna i avsevärt större omfattning än vad som uppenbart ingår i grunderna för andelstalet. Detta kan t.ex. vara fallet om en stor del av fastighetens skog måste avverkas på en gång p.g.a. stormskador. En ”vanlig” slutavverkning torde dock normalt sett vara inkalkylerad i fastighetens driftsandelstal. Någon extra fakturering av kostnader förorsakade av sådana skogsavverkningar kan i så fall inte ske med stöd av 48 a §.

Inarrendering av åkermark, som ligger utanför båtnadsområdet, är ett annat exempel. Ytterligare ett exempel är en tillfällig uthyrning av en jordbruksfastighets ekonomibyggnader som lager- eller industrilokaler. Frågan kan också bli aktuell när en ny näringsverksamhet startar, t.ex. en verkstad, affär eller restaurant som genererar ökad trafik, och man inte kan säga säkert hur varaktig den nya verksamheten blir. Ytterligare ett exempel skulle kunna vara tillfälligt permanentboende i ett fritidshus.

I praktiken kan det i vissa fall vara svårt att exakt avgöra när en väg används i större omfattning än som svarar mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, eftersom beräkningsunderlaget för bestämmandet av andelstalet sällan redovisas i äldre förrättningar. Dessutom ligger det i sakens natur att den faktiska användningen varierar över tiden i jämförelse med den beräknade användningen.

Om den ökade användningen bedöms bli varaktig är bestämmelsen inte tillämplig. I ett sådant fall får en överenskommelse träffas enligt 43 § eller en omprövningsförrättning begäras med stöd av 35 §.

Bedömning av merkostnaderna

I vilken omfattning ersättning ska betalas bestäms efter en skälighetsbedömning. Grunderna för skälighetsbedömningen får avgöras från fall till fall. Vid ett onormalt stort slitage kan en uppskattning av avvikelserna från den genomsnittliga väghållningskostnaden ge vägledning. Vid en skada blir det aktuellt att mera direkt uppskatta kostnaden för att åtgärda skadan.

Att schablonmässigt i förväg ta ut en avgift för att täcka kostnader som kan uppkomma vid en tillfällig förändrad användning av vägen torde inte vara möjligt. Lagstiftarens mening torde ha varit att det endast är faktiskt uppkomna merkostnader som fastighetens ägare är skyldig att utge till samfälligheten.

Det är alltid fastighetens ägare som är skyldig att betala ersättning till samfälligheten enligt 48 a § för trafik som hänför sig till dennes fastighet. Om slitaget eller skadorna på vägen har orsakats av t.ex. en skogsköpare eller en entreprenör får fastighetsägaren i sin tur vända sig mot denne och eventuellt kräva ersättning.

48a.2 Vid tvist

Vid tvist ska talan enligt 48 a § *andra stycket* väckas hos MMD. Både fastighetsägaren och samfälligheten är behörig att väcka talan.

Man kan tänka sig att en tvist kan uppstå av skilda anledningar, t.ex. vem som är ansvarig för slitaget, om vägen håller föreskriven standard (dvs. är anläggningssamfälligheten ansvarig), att det endast är fråga om användning som motsvarar fastighetens andelstal för drift och naturligtvis om ersättningsbeloppet är skäligt.

49 § Upplåtelse av rätt till väg för en fastighet

49 § En fastighet får ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse

1. är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg,

2. av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning, och

3. inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen.

För en upplåtelse enligt första stycket ska ersättning betalas enligt 13 §. Om upplåtelsen avser en rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning, ska ersättning i stället betalas enligt 50 a § andra och tredje styckena.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 143 n–144 ö, 266 n–267 ö och 282 ö–285 ö. Prop. 1996/97:92 s. 68–69, 100 och 152 x. Prop. 2014/15:71 s. 45.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

49.1 Förutsättningar och synnerligt men

Upplåtelse

För att tillgodose en fastighets behov av väg kan enligt 49 § *första stycket* upplåtas rätt för fastigheten att bygga väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg – oavsett om den går över en annan fastighet eller om den ingår i en gemensamhetsanläggning.

Med ”behov av väg” avses den aktuella fastighetens behov av väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten. Behovet kan vara av stadigvarande eller tillfällig art.

Rättsfall: "Behov av väg" är inte motionsspår

NJA 1985 s. 676 (LM ref 85:14) Servitut enligt 49 § kunde inte bildas för motionsspår. En kommun hade ansökt om förrättning enligt 49 § AL till förmån för en fastighet på vilken fanns en skola med gymnastiklokaler. HD fann att lagens uttryck ”behov av väg” måste tolkas så att därmed avses den aktuella fastighetens behov av väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten. Kommunen hade gjort gällande att motionsspåret också skulle kunna utnyttjas som förbindelseled till ett friluftsområde vid en sjö. Enligt HD fick emellertid kommunens ansökan anses ha avsett ett motionsspår som sådant. (Två justitieråd var skiljaktiga.)

För att upplåtelse ska kunna ske utan medgivande krävs att behovet av väg är av väsentlig betydelse för fastigheten. Detta villkor motsvaras av 5 § vid inrättande av en gemensamhetsanläggning.

Rätt till gångpassage torde inte kunna upplåtas enligt 49 § AL såvida det inte handlar om att bygga en gångväg eller att använda en befintlig väg för gångtrafik. Servitut att använda ett område för gångtrafik torde i stället kunna upplåtas enligt 7 kap. FBL förutsatt att väsentlighetsvillkoret i 7 kap. 1 § FBL är uppfyllt.

Rättsfall: Prova alternativ sträckning

Svea HovR, 1991-11-28, UÖ 41, Ö 216/91 (LM ref 91:44) HovR ansåg att rätt till gångväg som inte krävde byggande eller annan väganordning inte kunde inrättas med stöd av 49 § AL. I den prövning som ändå företogs fann HovR att det inte var utrett att vägsträckningen bestämts på ett sätt som medförde minsta intrång. Synnerligt men måste antas uppkomma för den mest berörda fastigheten. Då HovR saknade anledning att utan yrkande

pröva lämpligheten av alternativa sträckningar skulle anläggningsbeslutet upphävas.

Rätt att bygga väg eller att använda en befintlig väg kan, om det är lämpligt, även upplåtas till förmån för en byggnad eller annan anläggning som inte hör till en fastighet och till förmån för ett naturreservat (se 2 §). AL kan dock inte tillämpas på byggnader eller andra anläggningar som ännu inte har uppförts. Detta framgår direkt av förarbetena till lagen (prop. 1973:160 s. 185 n–186 ö).

Rätt att använda en befintlig väg enligt 49 § kan upplåtas även om vägen ingår i en gemensamhetsanläggning. Upplåtelsen sker då dels i den fastighet på vilken vägen är belägen, dels i de fastigheter till vilka vägen utgör fastighetstillbehör (jämför rättsfallet 82:13).

Rätt att använda en befintlig väg torde endast kunna upplåtas i en fastighet. Rättigheten kan inte upplåtas i en anläggning som är lös egendom. Se även 12.1 Upplåtelse av utrymme – Befintlig anläggning

Väsentlig betydelse

Rätt att bygga eller använda en väg får upplåtas endast om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose en fastighets behov av väg – jämför väsentlig betydelse enligt 5 §. Ett tämligen stort antal rättsfall i Lantmäteriets rättsfallsregister avser frågan om upplåtelse enligt 49 §. Nedan följer ett urval.

Väsentlig betydelse förelåg

Rättsfall: Behov av breddat vägområde

HovR V Sv, 1979–06–15, UÖ 52, Ö 42/78. (LM ref 79:60) Det ansågs vara av väsentlig betydelse (ökad framkomlighet) för nyttjandet av en fastighet på vilken fanns ett bilbärgningsföretag att ett dike anlades och att vägområdet breddades.

Rättsfall: Otillfredsställande vägförhållande

Svea HovR, 1980–06–23, UÖ 19, Ö 2187/79 (LM ref 80:8) För en permanentbostadsfastighet uppläts rätt att bygga utfartsväg över angränsande fastigheter. Fastigheten gränsade mot gata på den ena sidan men p.g.a. stor nivåskillnad utgjordes de enda förbindelserna med gatan av gångvägar, som i huvudsak bestod av trappor, och en enkel hissanordning för uppförda tung last. Väg- och transportförhållandena från fastigheten ansågs vara helt otillfredsställande för permanentboende. Det aktuella vägföretaget ansågs därför vara av väsentlig betydelse för fastigheten.

Rättsfall: Rätt till väg trots befintligt servitut

HovR V Sv, 1993-05-19, UÖ 25, Ö 1096/91 (LM ref 93:14) Upplåtelse av rätt till väg för fastighet som redan hade ett utfartsservitut enligt JDL. HovR: Enligt den vid 1967 års avstyckning gällande JDL kunde fråga om styckningslots utfartsväg i lämplig sträckning över annan fastighet inte prövas vid avstyckningsförrättningen. Om inte någon samfällad väg kunde utnyttjas som utfartsväg fick utfartsfrågan lösas inom styckningsfastighetens gränser oavsett om detta var lämpligt eller ej. Det förhållandet att fastigheten vid avstyckningen tillades rätt att bygga väg i viss sträckning över stamfastigheten bör därför inte tillmätas någon avgörande vikt vid bedömningen av om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att erhålla rätt att nyttja vägen över S 1:15. HovR bedömer att servitutsområdet inte är lika lämpligt för vägändamål som det upplåtna vägområdet. Med beaktande härav och av de kostnader som byggande av en väg i servitutsområdet skulle föra med sig är den upplåtna rätten till väg av väsentlig betydelse för att tillgodose vägbehovet för fastigheten.

Rättsfall: Omvandlingsområde

HovR V Sv, 2005-01-25, Ö 5077-03 (LM ref 05:1) LM beslutade om servitut enligt 49 § AL till förmån för 1:205, vilket belastade 1:206, se bild. Servitutet innebar rätt att använda skافتet (streckad väg) som utfartsväg.



De berörda fastigheterna, som är bebyggda med fritidshus, är belägna inom ett kuperat fritidshusområde som omfattas av detaljplan. Fastigheterna har andel i ga:7, som består av gemensamma vägar i området. 1:205 har anslutning till ga:7 via område a som utgör ett skافت till 1:206. Från ga:7 leder även en på förrättningskartan angiven väg b till 1:204. Vägen passerar 1:205 och en trappa leder från vägen upp till den nivå av 1:205 där fritidshuset är beläget.

Med anledning av områdets topografi bedöms det vara av väsentlig betydelse för 1:205 att få tillgång till väg enligt LMs beslut. Det är vidare lämpligt med ett samutnyttjande av det till 1:206 hörande vägskaftet. I detta sammanhang har beaktats att området som sådant är ett omvandlingsområde där en omvandling sker från fritidsboende till helårsboende och att man om valmöjlighet finns bör söka en väglösning som gör det möjligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att kunna röra sig från parkering till bostadshus.

Rättsfall: Kommunikationsfastigheten i Husbyborg

Svea HovR, 2005-11-08, Ö 5298-05. (LM ref 05:12) Servitut till förmån för en kommunägd kommunikationsfastighet att använda en befintlig väg för gång- och cykeltrafik samt rätt att bygga gång- och cykelväg med tillhörande belysningsstolpar och elledningar på ett i huvudsak 8,5 meter brett område bedömdes vara av väsentlig betydelse.

Ej väsentlig betydelse**Rättsfall: Trädgårdsodlingen**

Svea HovR, 1980-12-01, UÖ 35, Ö 1460/80. (LM ref 80:38) Det ansågs inte vara av väsentlig betydelse för en jordbruksfastighet A att få rätt att bygga en utfartsväg från ett skifte om 0,3 ha över en angränsande jordbruksfastighet. Ägaren till fastigheten A behövde vägen för att kunna bruka marken för trädgårdsodling. Ställningstagande till skiftets behov av väg skulle ske med utgångspunkt i ett utnyttjande som rymdes inom ramen för pågående markanvändning (åkerbruk). Åkerskiftet var inte lämpligt att brukas fristående utan borde sambrukas med omkringliggande åkermark. Vidare ansågs att bruksformer som är uttryck för specialintressen hos ägaren, i detta fall trädgårdsodling, i princip inte skulle läggas till grund för ett uttagande av tvångsrätt till väg enligt AL.

Rättsfall: Befintlig rätt tillräcklig

HovR V Sv, 1981-04-21, UÖ 25, Ö 1112/80 (LM ref 81:9) Det ansågs inte vara av väsentlig betydelse för en fastighet att använda en befintlig väg över annan fastighet för skogstransporter. Svårigheterna med att i stället använda en samfällad väg, som fastigheten hade del i, bedömdes kunna avhjälpas utan oskälig kostnad antingen genom att vägen förbättrades eller genom att andra

transportmetoder tillämpades. Transportlängderna enligt de två alternativen var ungefär lika.

Rättsfall: Behov löses på egen fastighet i Degersjön

HovR Ö Norrl, 1992-09-17, UÖ 2143, Ö 299/91. (LM ref 92:21) Upplåtelse av rätt till en andra utfartsväg för bostadsfastighet vägrades. HovR: Det i 49 § AL använda vägbegreppet avser fastighetens behov av väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten (se NJA 1985 s 676). I detta fall har fastigheten 1:12 redan tillgång till väg (utfart till allmän väg) för sådana behov. Detta utesluter emellertid inte att fastigheten kan ha behov av ytterligare en utfart till allmän väg. Den rätt till utfart som yrkandet innefattar avser att möjliggöra för ägarna av 1:12 att till den östra delen av fastigheten, där ett uthus med vedbod är beläget, transportera t.ex. ved, husvagn, båt m.m. vid uppenbarligen ganska få tillfällen under året. Behovet synes hänga samman med att bostadshuset på 1:12 har uppförts så nära gränsen till 1:16 att fastighetens östra del inte kan nås med fordon via den befintliga utfartsvägen utan att mark över 1:16 tas i anspråk. Vid synen har också framgått att det är möjligt att över 1:12 anlägga en ny väg som gör fastighetens östra del åtkomlig med fordon. Vid en samlad bedömning av vad som framkommit finner HovR att ägarna av 1:12 med rimliga insatser kan lösa det begränsade transportbehovet till den östra delen av fastigheten genom att anlägga en lämplig väg inom den egna fastighetens gränser. Väsentlighetskravet i 49 § AL kan härmed inte anses uppfyllt.

Rättsfall: Apostlahästarna i Mölnebo

HovR V Sv, 1993-11-30, UÖ 73, Ö 989/91 (LM ref 93:36) Körbar väg fram till fritidsfastighet ansågs inte nödvändig. FBM beslutade med stöd av 49 § AL om vägrätt för fritidsfastigheten 2:24 över tre fastigheter i en sträckning där det finns en cykel- och traktorväg. FBM anförde att fastigheten fick anses ha ett väsentligt behov av att få tillgång till körbar väg.

HovR: 2:24 är belägen cirka 300 meter från den av ägarna disponerade parkeringsplatsen. Detta kan när det gäller en fritidsfastighet i ett från naturskyddssynpunkt känsligt kustområde inte anses vara ett orimligt gångavstånd. Därtill kommer att fastigheten har servitutsrätt till väg i annan sträckning; det synes i vart fall efter viss justering av servitutsområdet vara möjligt att för rimliga kostnader iordningställa en för ändamålet tillfredsställande utfartsväg från fastigheten. Vid dessa förhållanden finner HovR att det inte kan anses vara av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg att 2:24 erhåller den genom förrättningen upplåtna vägrätten.

Rättsfall: Behov löses på egen fastighet i Långåker

Göta HovR 1994-02-03, UÖ 3002, Ö 575/93 (LM ref 94:5) Upplåtelse av rätt till väg var inte av väsentlig betydelse när väg kunde anläggas på den egna fastigheten. Ägarna till 1:7 ansökte om upplåtelse av rätt till väg över fastigheten 1:14 på en sträcka av 60 m längs gränsen mellan fastigheterna. FBM konstaterade att den aktuella marken till största delen utgörs av vägmark och att upplåtelsen skulle medföra ytterst ringa intrång för 1:14. Behovet för 1:7 av vägen var stort och alternativet att bygga väg på egen mark skulle medföra onödigt stora kostnader. FBM beslutade därför med stöd av 49 § AL om upplåtelse av väg enligt ansökan.

HovR: I målet har inte framkommit annat än att det är möjligt för ägarna till 1:7 att på sin fastighet anlägga väg så att aktuella avloppsanläggningen kan tömmas av slamsugningsbilen. De olägenheter anläggandet av denna väg kan komma att medföra på fastigheten är inte av sådan art och omfattning att de kan bedömas som avsevärda. Med beaktande av det anförda och då den beräknade kostnaden om 10 000–15 000 kr för anläggandet av ny väg på 1:7 inte kan betraktas som särskilt hög kan det inte anses vara av sådan väsentlig betydelse för 1:7 att rätt upplåts för denna att bygga väg över 1:14.

Rättsfall: Apostlahästarna i Tanums-Ejgde

HovR V Sv, 2007-03-06, Ö 3164-02. (LM ref 07:24) LM beslutade om upplåtelse enligt 49 § AL om rätt för en fastighet använda och underhålla en befintlig väg samt delvis bygga en ny väg i en befintlig gångvägs sträckning.

HovR: En fastighet ska enligt 3:1 FBL ha tillgång till behövliga vägar. Detta betyder inte nödvändigtvis att fastighetsägare under alla förhållanden har rätt till tillfartsväg för motorfordon fram till boningshuset på fastigheten. En förutsättning för att en fastighet ska få rätt att bygga väg över annan fastighet är att vägbygget är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg. Den nu aktuella fastigheten används för fritidsändamål och är bebyggd med ett mindre hus. Enligt ett sedan många år fungerade arrangemang parkerar fastighetsägaren bilen ett par hundra meter från huset och går till huset på en väl upptrampad gångstig. Stigen är farbar med tvåhjuliga fordon. Behovet av bilväg ända fram till huset ter sig därför inte trängande. Mot det ska ställas att det föreslagna vägbygget kommer att medföra påtagliga ingrepp i det omgivande landskapet. En vattentäkt på en angränsande fastighet, vars ägare är klart negativ till vägbygget, kan också komma att påverkas av ett vägbygge. Sammantaget bedöms det föreslagna vägbygget inte vara av så väsentlig betydelse för fastighetens behov av väg att det bör tillåtas.

Rättsfall: Kommunikationsfastigheten i Tubberöd

NJA 2014 s. 228 (LM ref 14:12) LM hade på ansökan av en kommun upplåtit rätt för en kommunal fastighet att anlägga, underhålla och förnya gång- och cykelbana inom visst område. Den planerade gång- och cykelvägen skulle lokaliseras utanför detaljplanelagt område. Upplåtelsen beslutades med stöd av 49 § AL.

HD bedömer att det inte finns någon byggnad eller anläggning på kommunens fastighet för vilken det kan anses vara av väsentlig betydelse att gång- och cykelvägen ska anläggas. Den får istället anses syfta till att tillgodose ett allmänt behov av ändamålsenliga kommunikationer kring den aktuella orten med omnejd. HD instämmer därmed i underinstansernas bedömning att den planerade gång- och cykelvägen inte kan anses vara av väsentlig betydelse för att tillgodose behovet av enskild väg för samfärdsel och transporter till och från kommunens fastighet. Det går därför inte att upplåta ett servitut med stöd av 49 § AL.

Anm.

Domen innehåller intressanta uttalanden vad gäller den utveckling mot ett krav på ett funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande fastigheten som har skett vid upplåtelser med stöd av 7:1 FBL. HD understryker att den tillämpning som har skett vid nyss nämnda upplåtelser inte kan sägas gälla även vid tillämpning av 49 § AL. Kontentan av HD:s dom är att en fastighet kan få rätt till ett servitut för väg på en annan fastighet med stöd av 49 § AL endast om servitutet har en direkt anknytning till och är av väsentlig betydelse för behovet av enskild väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten.

Endast vid särskilda skäl

Upplåtelse av rätt att bygga väg eller att använda en befintlig väg får ske endast om en sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning av den aktuella vägen eller att ansluta fastigheten till en redan bildad gemensamhetsanläggning avseende vägen.

Rättsfall: Ga bättre lösning

Svea HovR, 1999-03-25, Ö 5674-98 (LM ref 99:2) LM:s beslut om servitut för en fastighet att bygga väg över grannfastigheten undanröjdes. Med hänsyn till att vägen skulle komma att brukas av flera fastigheter ansågs det lämpligt att i stället överväga bildande av en gemensamhetsanläggning.

Praktiska erfarenheter visar att skyldigheter mellan fastigheterna i enklare fall inte alltid behöver regleras. I ett förrättningsbeslut bör alltså inte regleras mer än vad förhållandena kräver och parterna begär. Om problem skulle uppstå kan parterna alltid begära att få frågan reglerad i en ny förrättning.

Även andra särskilda skäl kan göra det lämpligare att en rätt till väg upplåts i stället för att en fastighet ansluts till en gemensamhetsanläggning, t.ex. om behovet är stadigvarande men av mindre omfattning eller sporadiskt. Med detta avses att behovet gäller en mycket kort vägsträcka eller en enstaka väg i ett större vägsystem respektive när vägbehovet uppstår sällan, kanske bara ett fåtal gånger om året. För en fastighet som ligger helt nära en allmän väg och endast använder några meter av en viss väg, och om förhållandena i övrigt inte motiverar att fastigheten ska anslutas, kan det vara lämpligare att upplåta en rätt att använda vägen. Sporadisk användning kan exemplifieras med att en jordbruksfastighet har behov av att använda vägen en kortare tid varje år, t.ex. i samband med skörden. Även i det fallet kan det vara lämpligare med en rättighetsupplåtelse än att fastigheten ansluts.

Andra lösningar

Rätt till väg kan även upplåtas enligt bestämmelserna i 14 kap. JB (avtalsservitut) samt i vissa fall enligt 7 kap. FBL. Varken JB eller FBL medför någon begränsning i möjligheterna att tillämpa AL:s bestämmelser. Däremot innebär AL:s bestämmelser viss inskränkning i möjligheterna att tillämpa 7 kap. FBL. Följande anförts i prop. 1996/97:92 s. 69.

I förarbetena till AL uttalas att det bör vara möjligt att vid fristående fastighetsreglering bilda servitut till förmån för flera fastigheter om det inte föreligger något aktuellt behov av att samtidigt lösa frågan om utförande och drift av anläggningen på servitutsområdet. (prop. 1973:160 s. 207). Med regeringens förslag blir det möjligt att upplåta rätt att använda en befintlig väg för fler än en fastighet om det inte finns ett behov att reglera skyldigheter. 7 kap. 2 § FBL och 49 § AL kommer därför att kunna användas parallellt. Dubbla regelsystem bör normalt undvikas men fördelarna med att samtidigt som en gemensamhetsanläggning bildas kunna lösa t.ex. en utfartsfråga med samma regelsystem överväger enligt vår uppfattning nackdelarna.

Även EVL-rättighet

Om en fastighet före utgången av år 1997 har fått rätt att använda en väg enligt 77 § EVL ska detta ses som en upplåtelse enligt 49 § första stycket. Se ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – EVL 7 Rätt att använda väg.

Redovisning

Upplåtelse av en rättighet enligt 49 § ska i allmänhet redovisas på samma sätt som en upplåtelse av servitut enligt FBL bl.a. med angivande av härskande (till förmån för) och tjänande (belastar) fastigheter.

Om upplåtelsen av en rättighet enligt 49 § sker i samband med inrättandet av en gemensamhetsanläggning i syfte att komplettera möjligheterna för de deltagande fastigheterna att använda gemensamhetsanläggningen (t.ex. drivningsvägar fram till en skogsbilväg) görs ingen särskild registrering av servituten om både förmånsfastigheter (härskande) och belastade (tjänande) fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen. I ett sådant fall räcker det att i anläggningsbeslutet redovisa servituten genom en hänvisning till en karta

där förhållandet framgår. Om upplåtelse av en rättighet enligt 49 § innebär att ersättning ska betalas, måste givetvis ersättningsbeslutet redovisa vilka fastigheter som ska ta emot och betala ersättning.

I ett beslut om att upplåta en rättighet enligt 49 § att bygga väg över annan fastighet kan anges att befogenheten även innefattar rätt att t.ex. ta bort en byggnad eller annan anläggning som hör till den belastade fastigheten. Om en anläggning är uppförd med stöd av ett officialservitut och servitutet inte kan utövas parallellt med rätten att bygga väg kan LM förordna att rätten att bygga väg ska ha företräde (12 § tredje stycket). Om anläggningen är uppförd med stöd av en avtalsrättighet och rättigheten inte kan utövas parallellt med 49 §-rättigheten undanträngs avtalsrättigheten.

Prövning

Särskilda bestämmelser för prövningen och verkställigheten av en upplåtelse enligt 49 § finns i 53 och 54 §§.

Vid en upplåtelse av rätt att använda en befintlig väg enligt 49 § kan, i de fall vägen utgör en gemensamhetsanläggning med föreningsförvaltning, föreningen i normalfallet företräda delägarna på samma sätt som vid en enklare omprövningsförrättning.

När en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättningsåtgärd, som inte påverkar de interna förhållandena inom gemensamhetsanläggningen, får föreningen företräda delägarna vid förrättningen även om detta inte är klart uttalat i lagen. I sådana fall är det nämligen fråga om en ren förvaltningsåtgärd enligt SFL.

Rättsfall: Förening företräder delägarna

NJA 2008 s. 765 (LM ref 08:1) Fråga om samfällighetsförening företräder delägarna vid förrättning om upplåtelse av rätt för fastighet att bygga väg på bl.a. ett område som sedan tidigare upplåtits som gång- och cykelväg till samfälligheten. Det framgår av beslutet att gång- och cykelvägen även i fortsättningen ska användas som sådan och förrättningen innebär inte någon förändring med avseende på delägarnas inbördes intressen som föreningsmedlemmar. I stället rör förrättningen förhållandet mellan samfällighetsföreningen och tredje man.

När det gäller förrättning enligt 49 § AL om upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg framgår inte uttryckligen av lagen eller förarbetena att en samfällighetsförening kan företräda delägarna såsom sakägare. Föreningens medverkan som rättighetshavare vid den överklagade förrättningen får emellertid anses vara att hänföra till förvaltningen av anläggningen. Åtgärden faller alltså inom föreningens verksamhetsändamål. Vid detta förhållande har samfällighetsföreningen kunnat företräda delägarna vid förrättningen.

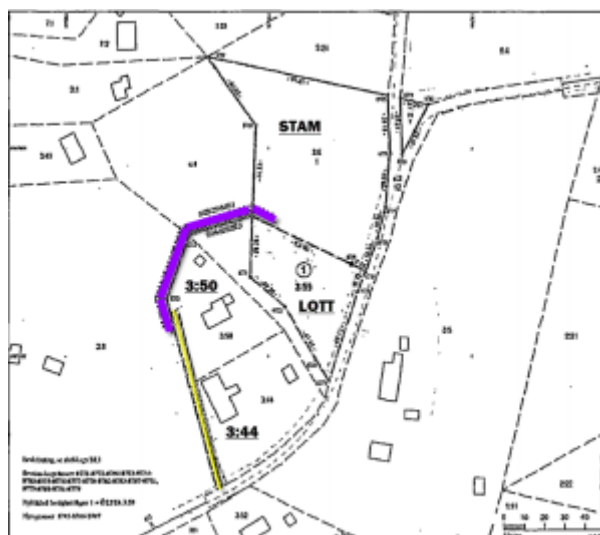
Vid prövning av upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § ska bl.a. 8 § tillämpas. LM har en skyldighet att utreda förutsättningarna för upplåtelsen och ombesörja behövliga tekniska arbeten och värderingar (21 § jämte 53 §). Utredningsskyldigheten omfattar enligt förarbetena att olika alternativ ska uppmärksammas och utredas (prop. 1973:160 s. 230). Det innebär att det alternativ som tillgodoser ändamålet ”med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad” ska väljas, under förutsättning att det stämmer överens med ett yrkande från sökanden. Saknas ett sådant yrkande, eller om det kommer från någon annan än sökanden, ska förrättningen ställas in.

Rättsfall: Alternativa sträckor

HovR V Sv, 1981–12–17, UÖ 88, Ö 887/81. (LM ref 81:56) På en fastighet A drevs ett grusbrytningsföretag med stöd av täkttillstånd. Grustransporterna krävde istandsättning av en samfärdig väg, i vilken A hade del. Istandsättningen krävde bl.a. att vägen breddades och att mark från angränsande fastighet togs i anspråk. Ägaren till A begärde att få bygga ut vägen söderut över fastigheten B (350 m till annan väg). Ägaren till B ansåg att vägen norrut över A borde användas (600 m till annan väg). Sistnämnda alternativ skulle medföra behov av dränering och därför bli betydligt dyrare. Dessutom skulle transportsträckan för gruset ökas med 7 km. Det ansågs vara av väsentlig betydelse för A att få rätt att bygga väg över B.

Rättsfall: Lokaliseringsvillkoret inte tillräckligt prövat

MÖD, 2022-03-01, F 2953-21. LM hade vid en avstyckning bildat två servitut med stöd av 49 § för stammen och lotten i lila sträckning enligt kartskiss. Trafikverket hade nekat tillstånd till direktutfart på den allmänna vägen. Gul sträckning i kartskiss utgör ett befintligt utfartsservitut för 3:50 som belastar 3:44. MÖD ansåg att väsentlighetsvillkoret var uppfyllt. Upplåtelsen ansågs medföra betydande olägenhet för bostadsfastigheten 3:44, men inte ett sådant höggradigt intrång att det medför synnerligt men. MÖD ansåg dock inte att det stod klart att den beslutade vägsträckningen medför mindre intrång och olägenhet för belastade fastigheter än de andra undersökta vägalternativen. Det har inte heller framkommit att de alternativa lokaliseringarna skulle medföra någon oskälighetskostnad. Förrättningen återförvisades till LM för fortsatt behandling av lokaliseringsvillkoret.



När det gäller möjligheterna att besluta om förtida tillträde vid upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § tyder förarbetena på att lagstiftarens avsikt har varit att förtida tillträde skulle kunna användas även vid rättighetsupplåtelser enligt AL (jämför Ds Ju 1976:5 s. 42–43). Se även rättsfallet 93:37 under 50 Rätt att tillfälligt använda en befintlig väg.

Synnerligt men får inte uppstå

Upplåtelse av rätt för en fastighet att bygga väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg får inte ske om det medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för någon annan fastighet som har rätt att använda vägen.

Beträffande innebörden av rekvisitet synnerligt men, se 12.1 Upplåtelse av utrymme. Normalt sett torde en rättighetsupplåtelse för väg inte innebära en så påtagligt försämrad situation, att synnerligt men uppkommer.

Villkoren för upplåtelse av en rättighet enligt 49 § första stycket är dispositiva, se 53.2 Den materiella prövningen

49.2 Ersättning

Rätt att bygga alternativt använda befintlig väg

I fråga om ersättning för upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda en befintlig väg ska enligt 49 § andra stycket *första meningen* 13 § tillämpas. Det innebär att ersättning beräknas utifrån den belastade fastighetens marknadsvärde­minskning med antingen ett tillägg om 25 procent (s.k. expropriationsfall) eller ett tillägg för en del av den vinst som upplåtelsen medför (s.k. vinstfördelningsfall).

Ersättningsbestämmelserna i 49 § är dispositiva. Om ett medgivande enligt 53 § andra stycket och 16 § första stycket innebär avsteg från ersättningsreglerna och om fastigheten svarar för fordran, måste medgivande även inhämtas från fordringens innehavare (jämför 16 § andra stycket). Medgivande behövs dock inte om rättighetsupplåtelsen är väsentligen utan betydelse för fordringshavaren. Hur ersättningen ska betalas regleras i 32 § (54 § första stycket).

Rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning

I fråga om ersättning för upplåtelse av rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning ska enligt 49 § andra stycket *andra meningen* 50 a § andra och tredje styckena tillämpas. Det innebär att ersättning ska betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens användande. Om förbättring behövs för att vägen ska kunna utnyttjas bör ersättningen även kunna omfatta viss del av byggnadskostnaderna. Även andra omständigheter kan beaktas, jämför 50a.2 Ersättning och 50.2 Ersättning.

50 § Rätt att tillfälligt använda en väg

50 § En fastighet får ges rätt att tillfälligt använda en väg som inte hör till fastigheten, om upplåtelsen

1. är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning, och

2. inte medför synnerligt men för en annan fastighet som har rätt att använda vägen eller för en fastighet som vägen går över.

För en upplåtelse enligt första stycket ska det betalas skälig ersättning med hänsyn främst till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom att vägen används. Ersättningen ska bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott under den tid som rätten att använda vägen avser och som den berättigade tas i anspråk av den berättigade fastigheten.

Om vägen under en kortare tid används i väsentligt större omfattning än som får anses motsvara den ersättning som har bestämts enligt andra stycket, ska 48 a § tillämpas.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 266 n–268 ö, 274 n–275 ö och 282 ö–285 ö. Prop. 2014/15:71 s. 24 n–25 y, 45 n–46 y.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

50.1 Upplåtelse

För att tillgodose en fastighets tillfälliga behov av väg kan enligt 50 § *första stycket* upplåtas rätt för fastigheten att begagna en väg som inte hör till fastigheten. För att upplåtelse ska kunna ske utan medgivande krävs att den är av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Detta villkor överensstämmer med 5 §. Dessutom krävs att synnerligt men inte får uppkomma för vare sig den fastighet, på vilken vägen är belägen, eller för någon annan fastighet, som har rätt att använda vägen (jämför 12 och 49 §§).

Upplåtelse enligt 50 § kan ske såväl i en befintlig väg som i en väg som ska byggas som en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:160 s. 267 m). Ett tillfälligt behov av väg kan även tillgodoses genom anslutning till en gemensamhetsanläggning (se 47 §).

Rättsfall: Långlivade skogsvårdsåtgärder

HovR Ö Norrl, 1981–11–24, SÖ 2097, Ö 71/81 (LM ref 81:52) Det kunde inte komma ifråga att tillämpa 50 § AL för att upplåta rätt för en skogsbruksfastighet att utnyttja en befintlig väg. Behovet av vägen betingades i första hand av att nödvändiga skogsvårdsåtgärder måste vidtas på fastigheten. Även i ett längre perspektiv behövdes emellertid skogsvårdande åtgärder. Det kunde därför förutsättas att behovet av vägar till fastigheten skulle komma att kvarstå under lång tid.

Rättsfall: Grustransporter och täktillstånd

HovR V Sv, 1993-12-10, UÖ 74, Ö 1652/93 (LM ref 93:37) Rätt att tillfälligt använda en vägsamfällighets väg enligt 50 § AL uppläts för ett bolag för transport av grus. Det var av väsentlig betydelse för bolaget att nyttja vägen under den tid som täktillståndet gällde. Särskilda omständigheter förelåg att bevilja bolaget förtida tillträde.

Rättsfall: Vägporten

HovR V Sv, 1995-05-18, SÖ 12, Ö 1661/93 (LM ref 95:9) Några fastigheter hade sin enda utfart till allmän väg genom en vägport med begränsad fordonshöjd. Tillfällig rätt att använda en förbindelseväg som ledde fram till en annan utfart mot den allmänna vägen uppläts för transporter som inte klarade vägporten.

Prövning

Särskilda bestämmelser för prövningen och verkställigheten av en upplåtelse enligt 50 § finns i 53 och 54 §§.

50.2 Ersättning

Ersättning för rätt att tillfälligt begagna en väg ska enligt 50 § *andra stycket* betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som den ersättningsskyldiges trafik beräknas innebära (slitageersättning). Om förbättring behövs för att vägen ska kunna utnyttjas eller om upplåtelse sker i samband med vägens byggande och den ersättningsskyldige avser att trafikera vägen i stor omfattning utan att fastigheten för den skull ska ingå i gemensamhetsanläggningen, bör ersättningen även kunna omfatta viss del av byggnadskostnaderna. Om upplåtelsen innebär intrång i någon annans rätt att begagna vägen, ska ersättningen även omfatta kompensation för detta (prop. 1973:160 s. 282 n – 283 ö och 284 n).

Ersättningens storlek ska alltid slutgiltigt bestämmas vid förrättningen. Den ska antingen betalas årligen i förskott så länge rätten består och tas i anspråk eller också som ett engångsbelopp. Den sistnämnda möjligheten bör främst utnyttjas vid en mycket kortvarig upplåtelse (prop. 1973:160 s. 283 x).

Reglerna om ersättning är enligt 53 § dispositiva. Denna form av ersättning ska inte nedsättas för fördelning bland fordringshavare och reglerna i 16 § *andra stycket* är således inte tillämpliga.

Någon föreskrift om att den som har ålagts att betala en slitageavgift har rätt att återkräva betald ersättning om vägen inte hålls i farbart skick finns inte i AL. Om väghållaren har brustit i sina skyldigheter får den som har rätt att använda vägen med stöd av 50 § föra talan enligt allmänna rättsgrundsatser inför allmän domstol (prop. 1973:160 s. 269 x).

50.3 Ersättning för merkostnader

Genom hänvisning i *tredje stycket* till 48 a § ges rätt till ytterligare ersättning för kostnader som uppstår om vägen under en kortare tid används i väsentligt ökad omfattning. Detta gäller oavsett om den ursprungliga ersättningen har bestämts som en årlig ersättning eller som en engångsersättning.

50a § Utfartsrätt för en samfällighetsförening

50 a § Om en gemensamhetsanläggning som avser väg förvaltas av en samfällighetsförening och det är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning, får samfällighetsföreningen ges rätt att använda vägen. Detta gäller endast om en sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att ansluta fastigheterna till den andra anläggningen.

För en upplåtelse enligt första stycket ska det betalas skälig ersättning med hänsyn främst till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom att vägen används. Ersättningen ska bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott.

Om vägen under en kortare tid används i väsentligt större omfattning än som får anses motsvara den ersättning som har bestämts enligt andra stycket, ska 48 a § tillämpas.

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 67, 69–71, 100–101. Prop. 2014/15:71 s. 24 n-25 y, 46 n-47 ö.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

50a.1 Upplåtelse av utfartsrätt

Enligt 50 a § *första stycket* får upplåtas rätt för en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensamhetsanläggning för väg, dvs. indirekt föreningens medlemmar, att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning. Rättigheten ska alltså inte upplåtas till förmån för de enskilda fastigheterna utan till förmån för den samfällighetsförening de tillhör. Det är således endast vid föreningsförvaltning som bestämmelsen är tillämplig. Däremot kan den gemensamhetsanläggning på vilken rättigheten ska utövas antingen förvaltas av en förening eller ha delägarförvaltning.

En rättighetsupplåtelse av detta slag kan aktualiseras i samband med inrättandet av den gemensamhetsanläggning och bildandet av den samfällighetsförening som rättigheten ska vara till förmån för. Frågan kan emellertid även prövas som en särskild fråga eller tillsammans med andra vid en omprövningsförrättning enligt 35 §. En anledning till att pröva frågan separat kan vara att en privat överenskommelse ska ersättas med en officialrättighet enligt 50 a §. Förutsättningarna för bildande av utfartsrätt enligt 50 a § kan också ha ändrats, t.ex. genom en övergång från delägarförvaltning till föreningsförvaltning.

Villkor för upplåtelse

Ett villkor för upplåtelsen är att det är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna att använda vägen. Med delägarfastigheter avses enligt 1 § andra stycket SFL fastigheter som har del i samfälligheten. Motsvarande villkor för en enskilda fastighets behov finns i 49 § (prop. 1996/97:92 s. 101). En förutsättning för upplåtelse enligt 50 a § är alltså att behovet av väg gäller för samtliga medlemmar i samfällighetsföreningen. Om behovet av väg endast gäller för vissa av fastigheterna bör i stället upplåtas rätt till väg enligt 49 § till var och en av dem.

Ett ytterligare villkor är att det av särskilda skäl är lämpligare att upplåta rätten till samfällighetsföreningen än att ansluta de enskilda fastigheterna till den gemensamhetsanläggning som vägen ingår i. Ett typiskt fall är att fastigheterna har behov av att använda endast en kort sträcka av den upplåtande samfällighetens vägar. En upplåtelse enligt paragrafen kan också avse ett tillfälligt behov, t.ex. i avvaktan på att en ny utfartsväg för den

första samfälligheten anläggs (prop. 1996/97:92 s. 101). Om delägarfastigheterna har behov av hela den andra gemensamhetsanläggningen kan upplåtelse enligt 50 a § inte ske. I så fall ska fastigheterna anslutas till den andra gemensamhetsanläggningen.

Det förhållandet att det till äventyrs är krångligare att i stället ansluta fastigheterna – vid en förrättning eller genom en överenskommelse enligt 43 § – bör inte ses som särskilda skäl att välja rättighetsupplåtelse framför en anslutning. Som ett sådant skäl bör inte heller ses att det blir mer komplicerat att förvalta gemensamhetsanläggningen om alla ansluts. Alternativet med rättighetsupplåtelse bör väljas när fastigheternas behov visserligen är stadigvarande men avser endast en liten del av den andra anläggningen. I den situationen kan man utgå ifrån att den aktuella vägdelen kommer att tillgodose behovet utan att fastigheterna har något inflytande på väghållningen i den upplåtande anläggningssamfälligheten. Det blir i sista hand en fråga för rättstillämpningen att avgöra när sådana särskilda skäl föreligger som gör det lämpligare att upplåta en rätt till samfällighetsföreningen än att ansluta fastigheterna till den gemensamhetsanläggning som vägen ingår i (se prop. 1996/97:92 s. 70).

Den samfällighetsförening till vars förmån rättigheten ska gälla kan ansöka om upplåtelse av en rättighet enligt 50 a §. Om frågan har samband med en annan anläggningsfråga, får den tas upp utan ansökan, se 53.1 Förrättning, initiativ, gemensam provning.

Sakägare

Om det inte handlar om ett onormalt stort slitage innebär rättighetsupplåtelsen ingen ytterligare belastning för de fastigheter som ingår i den upplåtande samfälligheten. I normalfallet bör därför fastigheterna i den upplåtande samfälligheten kunna företrädas av samfällighetsföreningen vid förrättningen på samma sätt som vid en enklare omprövningsförrättning, se 35.4 Fråga av enklare beskaffenhet, jämför prop. 1996/97:92 s. 70. Att föreningen normalt kan företräda fastigheterna i den upplåtande samfälligheten gäller således i alla situationer där en utfartsrätt enligt 50 a § provas och inte bara när rättigheten bildas vid en omprövningsförrättning.

Vid delägarförvaltning är samtliga delägare sakägare.

När det gäller förmånssidan är det av naturliga skäl samfällighetsföreningen som företräder delägarna.

Typ av rättighet

Utfartsrätt enligt 50 a § är en officialrättighet av servitutskaraktär på samma sätt som övriga rättigheter enligt AL. Även om rättigheten formellt knyts till föreningen är det ändå de deläggande fastigheterna som har nytta av den.

Redovisning i fastighetsregistret

Redovisningen av servitutet sker på den belastade ga-enheten och på den ga-enhet som den är till förmån för. Att det är föreningen som är innehavare av rättigheten framgår av fastighetsregistret, se Handbok Fastighetsregistrering 7.3.5 Berörkrets.

50a.2 Ersättning

Den ersättning som ska betalas för upplåtelsen ska enligt 50 a § *andra stycket* bestämmas efter en skälighetsbedömning, där hänsyn främst tas till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma. Om förbättring behövs ska även kostnaderna för denna kunna påverka ersättningen. Även andra omständigheter kan beaktas. Ersättningsbestämmelsen har sin motsvarighet i 50 § andra stycket (prop. 1996/97:92 s. 101).

Se även rättsfallet V09:2 under 49.3 Ersättning av vilket framgår att ersättningsregeln i 50 a § inte hindrar att även värdeminskningen på den upplåtande fastigheten ersätts.

Normalt är det alltså fråga om en skälig genomsnittskostnad, uppskattad efter den beräknade användningen. Det kan därför bli aktuellt att räkna som om respektive fastighet fick ett andelstal. Fastigheternas andelstal bildar sedan ett ”gemensamt andelstal” för gemensamhetsanläggningen i sin helhet och läggs till grund för beräkningen av ersättningen. Något andelstal för samfällighetsföreningen ska dock inte bestämmas, utan beskrivningen ovan avser enbart en metod att beräkna den ersättning som samfällighetsföreningen ska betala.

Den ersättning som ska betalas för rättighetsupplåtelsen liksom hur ersättningen ska betalas, på en gång eller årligen i förskott, bestäms vid förrättningen. Om det tillkommer fastigheter blir dessa automatiskt delaktiga i den upplåtna rättigheten. Vid större ändringar kan ersättningen för upplåtelsen behöva omprövas enligt 35 § (prop. 1996/97:92 s. 70).

Ersättning i form av ett årligt förskott bör kunna indexuppräknas, vilket i så fall måste framgå av beslutet.

Om parterna är överens om ersättningen kan denna överenskommelse läggas till grund för ersättningsbeslutet.

Samfällighetsföreningen svarar för betalningen av ersättningen till den upplåtande samfälligheten. Ersättningen blir en kostnad bland andra kostnader för föreningen och fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelstalen för drift (prop. 1996/97:92 s. 70).

Den särskilda lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt SFL torde inte gälla för ersättning enligt 50 a §. Däremot gäller de ordinarie reglerna om allmän förmånsrätt i förmånsrättslagen (1970:979). Om samfällighetsföreningen inte betalar det fastställda årliga beloppet till den upplåtande anläggningssamfälligheten kan samfälligheten vända sig till kronofogdemyndigheten och begära utsökning av sin fordran. En kopia av anläggningsbeslutet bör då bifogas.

50a.3 Ersättning för merkostnader

Genom hänvisning i *tredje stycket* till 48 a § ges rätt till ytterligare ersättning för kostnader som uppstår om vägen under en kortare tid används i väsentligt ökad omfattning. Detta gäller oavsett om den ursprungliga ersättningen har bestämts som en årlig ersättning eller som en engångsersättning.

51 § Rätt att ta väghållningsämnen, avlägsna växtlighet m.m.

51 § Om det enligt denna lag har beslutats att en fastighet är skyldig att bidra till utförandet eller driften av en väg och det krävs för utförandet eller driften, får det upplåtas en rätt för fastigheten att på en annan fastighet ta sand, grus, jord eller sten, avlägsna eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet eller sätta upp en snöskärm.

En rätt att röja träd, buskar eller annan växtlighet får upplåtas för en fastighet som enligt denna lag har fått rätt att använda en väg, om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

En upplåtelse enligt första eller andra stycket får inte ske, om den skulle medföra synnerligt men för den belastade fastigheten. Intrånget för den belastade fastigheten får inte heller bli större än nödvändigt. Träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på en tomt eller i en trädgård får fällas endast om det finns synnerliga skäl. Innan träd, buskar eller annan växtlighet avlägsnas eller kvistas, ska fastighetens ägare eller innehavare underrättas.

För en upplåtelse enligt denna paragraf ska ersättning enligt 13 § betalas. Ersättning för en rätt att ta sand, grus, jord eller sten ska bestämmas att betalas på en gång. Om fastigheten inte ges ensamrätt att ta sådana väghållningsämnen, får det dock bestämmas att ersättning ska betalas efter visst pris för den mängd som tas varje gång rättigheten används.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 269 m och 285 x–286 y. Prop. 2014/15:71 s. 25 n-26 y, 47 m-y.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

Det är inte ovanligt att rättigheter enligt 51 § upplåts i anslutning till att en gemensamhetsanläggning inrättas. Rättigheterna är emellertid inte en del av anläggningsbeslutet utan utgör särskilda servitut för var och en av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. För servitut som hör till flera fastigheter gemensamt är SFL tillämplig, dvs. varje enskild rättighetshavare kan inte utnyttja sin rättighet efter eget tycke. Om servituten inte uttryckligen ingår i en samfällighetsförenings förvaltningsuppgift torde formellt råda delägarförvaltning. I praktiken bör dock servituten kunna hanteras inom ramen för föreningens förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Prövning

Särskilda regler för prövningen och verkställigheten av en upplåtelse enligt 51 § finns i 53 och 54 §§.

51.1 Rättighetsupplåtelse

Enligt 51 § *första stycket* kan upplåtas rätt för en fastighet att på en annan fastighet ta väghållningsämnen (sand, grus, jord eller sten), avlägsna eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet eller sätta upp en snöskärm.

Ett första villkor för en sådan upplåtelse är att den fastighet för vilken rättigheten upplåts har ålagts en skyldighet enligt AL att bidra till kostnaderna för utförande eller drift av en väg. Detta innebär att rättigheten kan upplåtas för sådana fastigheter som har del i en gemensamhetsanläggning för väg.

Ett andra villkor är att rättigheten behövs för vägens utförande eller drift.

51.2 Rätt att röja träd, buskar eller annan växtlighet

Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten, kan rätt att röja träd, buskar eller annan växtlighet upplåtas även för en fastighet som enligt AL har berättigats att använda vägen, t.ex. genom en upplåtelse enligt 49–50 a §§.

51.3 Begränsningar och hänsynstaganden

En upplåtelse enligt första stycket eller andra stycket får enligt 51 § *tredje stycket* inte ske, om den skulle medföra synnerligt men för den belastade fastigheten. Beträffande begreppet synnerligt men, se 12.1 Upplåtelse av utrymme. En upplåtelse av aktuellt slag torde sällan vara av sådan omfattning att synnerligt men uppkommer.

Intrånget för den belastade fastigheten får enligt 51 § *tredje stycket* inte bli större än nödvändigt.

Träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på en tomt eller i en trädgård får fällas endast om det finns synnerliga skäl. Innan träd, buskar eller annan växtlighet avlägsnas eller kvistas, ska fastighetens ägare eller innehavare underrättas. Om åtgärden är mera omfattande, bör underrättelsen ske i så god tid att ägaren eller innehavaren får möjlighet att närvara vid utförandet (prop. 1973:160 s. 286 m).

51.4 Ersättning

Enligt 51 § *fyjärde stycket* ska ersättning för en upplåtelse bestämmas enligt 13 §, som i sin tur hänvisar till 5 kap. 10–12 §§ FBL.

Ersättning för en rätt att ta väghållningsämnen ska som en huvudregel betalas genom ett engångsbelopp. Om en sådan rätt inte förbehålls uteslutande den fastighet för vilken upplåtelsen sker, kan dock bestämmas att ersättning ska betalas varje gång rättigheten utnyttjas efter ett visst pris för den mängd som då tas.

För övriga befogenheter finns inga bestämmelser om betalningen. Det får därför bedömas från fall till fall om ersättningen ska betalas på en gång eller med ett visst belopp årligen.

Om en engångsersättning har bestämts så ska ersättningen betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Rättigheten får inte tas i anspråk förrän ersättningen har betalats. Om ersättningen har bestämts till ett årligt belopp får rättigheten inte under något år tas i bruk förrän den årliga ersättningen har betalats (54 § andra stycket).

Bestämmelserna om ersättning är dispositiva (53 § andra stycket). Eftersom ersättning enligt 51 § inte ska nedsättas för fördelning bland fordringshavarna så ska reglerna i 16 § andra stycket inte tillämpas.

52 § Grindförbud

52 § Om en fastighet enligt denna lag har fått en rätt att bygga eller använda en väg, får det till förmån för fastigheten beslutas att en grind eller ett led inte får behållas eller sättas upp på vägen. Ett sådant förbud får inte avse en grind eller ett led i en korsning av järnväg, spårväg eller vattenväg. Förbudet får i övrigt begränsas i den utsträckning som är skälig.

Ett förbud enligt första stycket får inte beslutas, om det skulle medföra synnerligt men för någon fastighet. För förbudet ska ersättning betalas enligt 13 §. Ersättningen ska bestämmas att betalas på en gång.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 269 m och 286 n–287 ö. Prop. 2014/15:71 s.25 y-26 y, 48 ö-x.

Övergångsbestämmelser: 2015:373

52.1 Bestämmelse om grindförbud

Enligt 52 § *första stycket* kan – till förmån för en fastighet – beslutas att en grind eller ett led inte får behållas eller sättas upp på en väg. Ett sådant s.k. grindförbud kan upplåtas endast till förmån för en fastighet som enligt AL (eller EVL eller annan äldre lagstiftning) har getts rätt att bygga eller använda en väg. Detta innebär att förmånsfastigheterna antingen ska delta i en gemensamhetsanläggning eller ha en rätt att bygga eller använda en väg enligt 49–50 a §§.

Ett grindförbud får inte avse en grind eller ett led i en korsning med en järnväg, en spårväg eller en vattenväg.

Förbudets tillämpning kan enligt 52 § första stycket *tredje meningen* begränsas efter vad som är skäligt. Grindar kan således tänkas finnas på vissa platser, under viss årstid eller liknande.

Det är inte ovanligt att ett grindförbud enligt 52 § upplåts i anslutning till att en gemensamhetsanläggning inrättas. Förbuden är emellertid inte en del av anläggningsbeslutet utan utgör särskilda servitut till förmån för var och en av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. För servitut som hör till flera fastigheter gemensamt är SFL tillämplig, dvs. varje enskild rättighetshavare kan inte utnyttja sin rättighet efter eget tycke. Om servituten inte uttryckligen ingår i en samfällighetsförenings förvaltningsuppgift torde formellt råda delägarförvaltning. I praktiken bör dock servituten kunna hanteras inom ramen för föreningens förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Det kan noteras att grindförbud alltså inte avser ett förbud för anläggningssamfälligheten att uppföra t.ex. en grind eller vägbom över vägen.

Prövning

Särskilda bestämmelser för prövningen och verkställigheten av en upplåtelse enligt detta lagrum finns i 53 och 54 §§.

Anm.

Enligt 2 kap 2 § lagen (1933:269) om ägofred upphör stängselskyldigheten i ägo gräns på den sträcka av vägen där grindförbud finns (jämför även Bexelius-Körlof, Väglagarna under 14 § EVL).

52.2 Begränsningar och ersättning

En upplåtelse enligt första stycket får enligt 52 § *andra stycket* inte ske, om den medför synnerligt men för den fastighet, över vilken förbudet läggs, eller någon annan fastighet, som kan ha intresse av att dess ägor fredas genom stängsel. Beträffande begreppet synnerligt men, se 12.1 Upplåtelse av utrymme. En upplåtelse av aktuellt slag torde sällan vara av sådan omfattning att synnerligt men uppkommer.

I 52 § *andra stycket* sägs även att ersättning för intrång som föranleds av förbudet ska bestämmas enligt 13 §, som i sin tur hänvisar till 5 kap. 10-12 §§ FBL.

Ersättningen för intrånget ska betalas som ett engångsbelopp. Berättigade till ersättning är de för vilka grindförbudet medför olägenheter.

Såväl kravet på att synnerligt men inte får uppkomma som ersättningsbestämmelserna är dispositiva (53 § *andra stycket*). Eftersom ersättning enligt 52 § inte ska nedsättas för fördelning bland fordringshavarna ska 16 § *andra stycket* inte tillämpas.

53 § Prövning av en upplåtelse enligt 49–52 §§

53 § Fråga om rättighet som avses i 49–52 §§ prövas vid förrättning enligt denna lag. Har frågan samband med anläggningsfråga, får den upptagas utan ansökan. I annat fall upptages den på ansökan av ägaren av den fastighet eller, beträffande rättighet enligt 50 a §, den samfällighetsförening till vars förmån rättigheten skall gälla. Frågan får prövas gemensamt med anläggningsfråga eller fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning.

Vid förrättningsprövningen äger 8–11 §§, 12 § tredje stycket och 16 § motsvarande tillämpning. Hänvisningen i 16 § till 12 § första stycket skall därvid avse bestämmelserna i 49–52 §§ om villkoren för upplåtelse av rättigheten och hänvisningen till 13 § bestämmelserna i samma paragrafer om ersättning för upplåtelsen. 16 § andra stycket gäller dock endast i fråga om ersättning för upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över annan fastighet.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 287 m–288 y och 560 x, Prop. 1996/97:92 s. 101–102.

53.1 Förrättning, initiativ, gemensam prövning

Förrättning

En fråga om upplåtelse av rättighet enligt 49–52 §§ prövas, enligt 53 § första stycket *första meningen*, vid en anläggningsförrättning. Detta innebär att bestämmelserna i 19–29 §§ om förrättning och i 30–31 §§ om domstolsprövning ska tillämpas. Således är t.ex. bestämmelsen om samrådsskyldigheten tillämplig även vid en rättighetsupplåtelse enligt 49–52 §§ (se prop. 1973:160 s. 560).

Vid upplåtelse av rätt att använda en befintlig väg enligt 49 § eller av utfartsrätt enligt 50 och 50 a §§ bör, när vägen utgör en gemensamhetsanläggning med föreningsförvaltning, föreningen i normalfallet kunna företräda delägarna vid förrättningen.

Ett beslut om upplåtelse enligt 49–52 §§ är ett anläggningsbeslut (se prop. 1973:160 s. 287 och 560, jfr även NJA 1985 s. 676). För dessa beslut ska bestämmelserna om anläggningsbeslut i 24 § i tillämpliga delar gälla. Därigenom finns t.ex. möjlighet att förordna om att ett överklagande av beslutet om upplåtelse ska göras särskilt – s.k. preliminärfråga (prop. 1973:160 s. 287 och 560). Tid för utförande ska i förekommande fall anges (se [54.1 Rätt att bygga väg enligt 49 §](#)).

Initiativ

I samband med en anläggningsfråga har LM enligt 53 § första stycket *andra meningen* möjlighet att utan någon ansökan pröva en fråga enligt 49–52 §§, t.ex. en rättighetsupplåtelse för fastigheter som inte gränsar till en väg, som ska utgöra en gemensamhetsanläggning, att utföra terrängtransporter till vägen.

I andra fall får, enligt 53 § första stycket *tredje meningen*, frågan tas upp på ansökan av ägaren av den fastighet eller, beträffande en rättighet enligt 50 a §, den samfällighetsförening till vars förmån rättigheten ska gälla.

En ansökan av en samfällighetsförening måste föregås av ett beslut på en stämma, t.ex. vid årsmötet.

Gemensam prövning vid en förrättning

En fråga enligt 49–52 §§ får enligt 53 § första stycket *fjärde meningen* prövas gemensamt med en annan anläggnings- eller fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning.

53.2 Den materiella prövningen

Vid sidan av de särskilda villkoren i 49–52 §§, som gäller för upplåtelse av respektive rättighet, ska enligt 53 § *andra stycket* även vissa andra bestämmelser i AL tillämpas.

Villkor

- 8 §. Om rättigheten kan lokaliseras och/eller utformas på olika sätt ska den lösning väljas som innebär att ändamålet med upplåtelsen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad.
- 9 §. Rättighetsupplåtelsen får inte strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Om det finns särskilda skäl kan mindre avvikelser godtas. Upplåtelsen får inte heller motverka syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande, t.ex. strandskydd.
- 10 §. Inom områden som inte omfattas av detaljplan, får en rättighetsupplåtelse inte försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.
- 11 §. Rättighetsupplåtelsen får inte innebära att olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.

Se vidare de olika bestämmelserna.

Verkan på rättigheter

- 12 § tredje stycket. Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ ExL ska tillämpas. Detta innebär i huvudsak att äldre avtalsrättigheter inom samma område trängs undan medan äldre officialrättigheter får utövas parallellt. Se vidare 12.3 Verkan på särskilda rättigheter.

Överenskommelse

- 16 §. Sakägarna kan träffa överenskommelse om avsteg från vissa villkor som gäller till skydd för enskilda intressen. I 16 § regleras följande fyra fall.

1. 5 §. Bestämmelsen är inte tillämplig vid en rättighetsupplåtelse enligt 49–50 a §.

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det.

Hänvisningen till 12 § första stycket ska därvid avse bestämmelserna i 49–52 §§ om villkoren för upplåtelse av rättigheten och hänvisningen till 13 § avser bestämmelserna i samma paragrafer om ersättning för upplåtelsen.

3. 12 a § andra meningen. Bestämmelsen är inte tillämplig vid en rättighetsupplåtelse enligt 49–50 a §.

4. 15 §. Bestämmelsen är inte tillämplig vid en rättighetsupplåtelse enligt 49–50 a §.

Bestämmelserna om panträttskydd i 16 § andra stycket gäller endast i fråga om ersättning för sådan upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över annan fastighet. I alla övriga fall behöver panträtterna inte bevakas.

Anm.

Att 16 § andra stycket inte är tillämpligt vid upplåtelse av befintlig väg enligt 49 § beror på att när möjligheten till upplåtelse enligt AL av en rätt att använda en befintlig väg infördes, gjordes ett undantag som innebär att panthavarnas intressen inte behöver beaktas särskilt när ersättningen bestäms (se prop. 1996/97:92 s. 102). Att ersättningen i dessa fall numera ska bestämmas enligt FBL:s regler leder till högre ersättningsnivåer. Panthavarnas intressen är emellertid knutna till den värdepåverkan på berörda fastigheter som rättighetsupplåtelsen innebär. En upplåtelse av en rätt att bygga väg utgör ett typiskt sett större intrång än en upplåtelse av en rätt att använda en befintlig väg. En ändrad ersättningsberäkning nödvändiggör i sig inte ett ökat skydd för panthavarna varför dispositionsfriheten för sakägarna är oförändrad (prop. 2015/15:71 s. 23).

54 § Verkställighet vid rättighetsupplåtelse

54 § I fråga om upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över annan fastighet äger 32 och 33 §§ motsvarande tillämpning. Har engångsersättning bestämts för rättighet enligt 49–52 §§ skall ersättningen erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Rättigheten får icke tagas i bruk innan betalning skett. I fråga om verkan av underlåtenhet att betala ersättningen äger 33 § första stycket motsvarande tillämpning. Har ersättning enligt 49–51 §§ bestämts att utgå med visst årligt belopp, får rättigheten icke under något år tagas i bruk innan beloppet för samma år betalats.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 288 y–290 ö, Prop. 1996/97:92 s. 102.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när ersättning ska betalas och om verkan av att ersättning inte betalas i rätt tid eller att anläggningen inte utförts inom angiven tid.

54.1 Rätt att bygga väg enligt 49 §

I fråga om en upplåtelse enligt 49 §, som avser rätt att bygga väg över en annan fastighet, ska enligt 54 § *första stycket* bestämmelserna i 32 och 33 §§ om ersättningens betalning och om anläggningsbeslutets förfallande tillämpas.

Ersättning för en upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över en annan fastighet ska således betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Om ersättningen betalas senare eller om tillträde har skett före förfallodagen ska dessutom betalas ränta enligt räntelagen (se [32.1 Tid och sätt för ersättningens erläggande](#)).

Ersättningen ska, om panträttshavarna inte medger en direkt utbetalning och om oskadlighetsprövning inte kan ske, nedsättas enligt reglerna i 5 kap. 16 § FBL (se [32.2 Skydd för panträtt och annan fordran samt betalning till eller ifrån en samfällighet](#)).

Om ersättningen inte har betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft och inte heller någon som i beslutet har tillerkänts ersättning har begärt verkställighet av beslutet, förfaller anläggningsbeslutet. Om rätten inte har tagits i anspråk, dvs. om vägen inte har byggts, inom den tid som har angivits i anläggningsbeslutet, är anläggningsbeslutet också förfallet (prop. 1973:160 s. 289). Se [33.1 Ersättning och utförande](#)

54.2 Befintlig väg enligt 49 § samt rätt enligt 50–52 §§

Engångsersättning för en upplåtelse enligt 49 §, som avser rätt att använda en befintlig väg, samt för upplåtelser enligt 50, 50 a, 51 eller 52 §§ ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Rättigheten får inte tas i bruk innan betalning har skett. Om ersättningen inte har betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft och ingen har begärt verkställighet av beslutet, är beslutet om rättighetsupplåtelse förfallet (se [33.1 Ersättning och utförande](#)).

Ersättning som ska betalas med ett visst årligt belopp enligt 49, 50, 50 a eller 51 §§ ska vara betald innan rättigheten får tas i bruk. I ett sådant fall kan rättigheten inte förfalla eftersom 33 § inte är tillämplig.

54a § Överenskommelse om ändrad ersättning

54 a § En överenskommelse om ändring av sådan ersättning enligt 49 § andra stycket, 50 § andra stycket eller 50 a § andra stycket som ska betalas årligen i förskott 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.

Om ersättningen avser upplåtelse av en väg som ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna när överenskommelsen ingås och frågan om godkännande prövas.

En uppgift om godkännandet ska föras in i fastighetsregistret allmänna del snarast möjligt sedan godkännandet har fått laga kraft.

Förarbeten

Prop. 2014/15:71 s. 27, 29 ö-x, 31 x-y, 48 m-y.

54.1 Verkan av överenskommelse

Enligt 54 § första stycket kan ett förenklat förfarande tillämpas vid ändring av årlig slitageersättning för upplåtelser av rätt till väg enligt 49-50 a §§. Det gäller rätten att använda en befintlig väg, tills vidare (49 §) eller tillfälligt (50 §), och rätten för en samfällighetsförening att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning (50 a §). Bestämmelsen är avsedd att tillämpas på motsvarande sätt som 43 § första stycket.

54.2 Föreningen företräder

Om ersättningen avser användande av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening, företräder enligt andra stycket föreningen delägarna såväl när överenskommelsen träffas som vid den efterföljande prövningen av frågan om godkännande av överenskommelsen.

54.3 Införande i fastighetsregistret

Enligt 54 § tredje stycket ska en uppgift om ett godkännande av en överenskommelse föras in i fastighetsregistrets allmänna del på samma sätt som ett godkännande enligt 43 §. Tredje stycket motsvarar 45 §.

55 § Korsning med allmän väg, järnväg, m.m.

55 § Skall väg byggas så att den korsar eller eljest berör allmän väg, järnväg, spårväg, kanal eller flottled, är förvaltningen av denna andra trafikled berättigad att ombesörja de anordningar som föranledes därav. Verkställer förvaltningen ej själv detta arbete, skall förvaltningen övervaka arbetet och, om anordningarna icke utföres på ett för trafiken betryggande sätt, i god tid anmäla förhållandet hos vederbörande myndighet, som får meddela de föreskrifter som behövs.

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 277 n–278 ö och 290 ö

Förvaltare av allmän väg, järnväg, spårväg, kanal eller flottled är enligt 55 § berättigad att ombesörja eller övervaka utförandet av de anordningar som kan behövas då en enskild väg ska byggas så att den korsar eller på annat sätt berör en sådan anläggning.

LM bör i anläggningsbeslutet erinra om innehållet i detta lagrum när anordningar av detta slag kan bli aktuella. Oavsett om en sådan erinran har gjorts eller inte ska lagrummet ändå tillämpas (prop. 1973:160 s. 290 x).

56 § Trafiksäkerhet

56 § Om det behövs för trafiksäkerheten i fråga om en viss enskild väg eller del av enskild väg, får statlig väghållningsmyndighet förordna att bestämmelserna i 43, 45–47, 51–53, 61, 64–69 och 72 §§ väglagen (1971:948) skall gälla i tillämpliga delar. Vad som i 45–47, 52, 53, 64 och 72 §§ väglagen sägs om länsstyrelsen skall i stället avse väghållningsmyndigheten. Vad som i väglagen sägs om väghållare i 61 §, i 63 § andra stycket såvitt avser föreläggande som har meddelats med stöd av 52 §, i 65 § såvitt avser ersättning enligt 61 § samt i 66 och 69 §§ skall i stället avse staten.

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 74–78, 102 och 152–153.

Bakgrunden till 56 § är att man bör ha i stort sett samma regler för åtgärder som främjar trafiksäkerheten för enskilda vägar som för allmänna vägar när förhållandena är jämförbara med avseende på vägens beskaffenhet och trafikens karaktär. Någon skarp gräns från trafiksäkerhetssynpunkt mellan allmänna vägar och enskilda vägar kan inte alltid dras. På vissa enskilda vägar är trafiken av större omfattning än på det minst trafikerade allmänna vägnätet. Trafiksäkerheten är ett angeläget allmänt intresse och vem som är väghållare bör inte vara avgörande för vilka trafiksäkerhetsbestämmelser som ska gälla.

Lokala trafikföreskrifter

Enligt trafikförordningen (1998:1276) beslutar länsstyrelsen eller kommunen om trafikföreskrifter för enskilda vägar. Sådana föreskrifter kan avse t.ex. hastighetsbegränsning, stopplikt m.m. Av 10 kap. 3 § i förordningen framgår vem som beslutar i vilken fråga.

56.1 Förordnande av statlig väghållningsmyndighet

Om det behövs för trafiksäkerheten får en statlig väghållningsmyndighet enligt 56 § *första stycket* förordna att vissa trafiksäkerhetsbestämmelser i VägL i tillämpliga delar ska gälla för en viss enskild väg eller för en del av en enskild väg. Bestämmelsen är tillämplig på alla enskilda vägar, oberoende av i vilken form de förvaltas. Den gäller således inte enbart för vägar för vilka det har bildats gemensamhetsanläggningar eller har upplåtits rättigheter enligt AL.

Statlig väghållningsmyndighet är enligt 2 kap. 1 § vägförordningen (2012:707) Trafikverkets region.

De bestämmelser i VägL som 56 § hänvisar till är alltså inte generellt tillämpliga utan gäller endast efter väghållningsmyndighetens förordnande. Innan ett förordnande meddelas bör väghållaren och andra berörda ges tillfälle att yttra sig.

Initiativ

Såväl en samfällighetsförening som en enskild delägare – men även andra – torde vara oförhindrade att till den statliga väghållningsmyndigheten påtala behov av förordnanden.

Bestämmelserna i väglagen

De bestämmelser i VägL som förordnandena kan avse handlar i stort om följande frågor

- 43, 45–47 och 51 §§ VägL: Tillståndsplikt för bl.a. byggnader och andra anläggningar inom och intill vägområde.
- 52 § VägL: Föreläggande att ta bort eller att vidta någon annan åtgärd med byggnad m.m.
- 53 § VägL: Hantering av träd och buskar intill ett vägområde.
- 61, 64–69 §§ VägL: Ersättningsfrågor.
- 72 § VägL: Åtgärder för att åstadkomma rättelse vid överträdelser.

56.2 Vaghållningsmyndigheten i stället för länsstyrelsen

När ett förordnande enligt 56 § första stycket har meddelats ska enligt 56 § *andra stycket* det som i 45–47, 52, 53, 64 och 72 §§ VägL sägs om länsstyrelsen i stället avse vaghållningsmyndigheten, dvs. Trafikverkets region.

56.3 Staten i stället för vaghållaren

När ett förordnande enligt 56 § första stycket har meddelats ska enligt 56 § *tredje stycket* det som i VägL sägs om vaghållare i 61 §, i 63 § andra stycket såvitt avser föreläggande som har meddelats med stöd av 52 §, i 65 § såvitt avser ersättning enligt 61 § samt i 66 och 69 §§ i stället avse staten.

57 § Överklagande av väghållningsmyndighetens beslut

57 § Beslut som väghållningsmyndigheten fattat enligt 56 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.
Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.
Beslut av väghållningsmyndigheten gäller omedelbart, såvida inte något annat bestäms i beslutet.

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 102–103.

57.1 Allmän förvaltningsdomstol

Ett beslut som väghållningsmyndigheten har fattat enligt 56 § får enligt 57 § första stycket överklagas hos allmän förvaltningsdomstol, dvs. till förvaltningsrätten.

57.2 Prövningstillstånd

För att kammarrätten ska ta upp ett överklagande av förvaltningsrättens avgörande krävs enligt 57 § andra stycket prövningstillstånd.

57.3 Verkan av väghållningsmyndighetens beslut

Ett beslut av väghållningsmyndigheten gäller enligt 57 § tredje stycket omedelbart, om inte något annat har bestäms i beslutet.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER TILL LAGÄNDRINGAR I ANLÄGGNINGSLAGEN

Vid lagändringarna 1975:662 och 1995:1405 finns ytterligare, mindre aktuella övergångsbestämmelser. Dessa har inte tagits med i detta avsnitt.

1987:126

1. Denna lag träder i kraft d. 1 juli 1987.
2. Har sammanträde med sakägarna hållits före ikraftträdandet skall 6 § i dess äldre lydelse tillämpas.
3. Har beslut om undantag från plan eller bestämmelse som avses i 9 § tredje stycket i dess äldre lydelse vunnit laga kraft efter utgången av juni 1986, får gemensamhetsanläggning inrättas utan hinder av de nya bestämmelserna i 9 §. Om förrättning inte påkallas inom två år från den dag då beslutet om undantag vann laga kraft, upphör dock beslutet att gälla.

1989:726

1. Denna lag träder i kraft d. 1 jan. 1990.
2. Har vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) sammanträde med sakägarna hållits före ikraftträdandet, gäller 7 § anläggningslagen i dess äldre lydelse och övergångsbestämmelserna till lagen (1974: 822) om ändring i anläggningslagen.

1992:1148

(Omtryck)

1. Denna lag träder i kraft d. 1 jan. 1993.
2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 13 och 33 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.

1998:378

Denna lag träder i kraft d. 1 okt. 1998 men tillämpas inte i de fall där det första beslutet i ärendet har meddelats dessförinnan.

2009:535

1. Denna lag träder i kraft d. 1 juli 2009.
2. I fråga om en begäran om undantag enligt 9 § tredje stycket som har gjorts före d. 1 juli 2009 tillämpas denna paragraf i dess tidigare lydelse.

2010:1005

1. Denna lag träder i kraft d. 2 maj 2011.
2. Äldre föreskrifter gäller för gemensamhetsanläggningar som omfattas av en gällande fastighetsplan enligt plan- och bygglagen (1987:10).

2012:183

Denna lag träder i kraft d. 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

2012:428

1. Denna lag träder i kraft d. 1 jan. 2013.
2. Äldre föreskrifter i 29 § andra stycket gäller fortfarande om förrättning har begärts före d. 1 jan. 2013.

2014:207

1. Denna lag träder i kraft d. 1 juni 2014.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller ett förordnande som avses i 17 § första stycket har meddelats dessförinnan.

2015:373

1. Denna lag träder i kraft d. 1 juli 2015.
2. För förrättningar som har påbörjats före ikraftträdandet
 - a. gäller 2, 3, 35, 49, 51 och 52 §§ i de äldre lydelseerna, och
 - b. tillämpas inte 40 a §.
3. Den nya lydelsen av 33 § tillämpas även i fråga om anläggningsbeslut som har meddelats före ikraftträdandet.
4. Bestämmelserna i 50 § tredje stycket och 50 a § tredje stycket tillämpas även beträffande vägupplåtelser som har gjorts före ikraftträdandet, dock enbart i fråga om användning av vägen därefter.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – ASP

Förarbeten

Prop. 1973:160 s. 455–469 m, 582–584 m och 606 x–606 m. CU 1973:33, s. 13 m.

Eftersom AL och SFL trädde i kraft samtidigt (1974-07-01) regleras övergångsbestämmelserna för dessa lagar i en gemensam promulgationslag; lagen (1973:1151) om införande av anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter, ASP.

Vid utgången av 1997 upphörde EVL att gälla. Detta regleras i lagen (1997:620) om upphävande av EVL. Denna lag innehåller även övergångsbestämmelser, se ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – EVL.

ASP innehåller följande huvudavsnitt

- Allmänna bestämmelser (1–6 §§)
- Övergångsbestämmelser angående AL (7–14 §§)
- Övergångsbestämmelser angående SFL (15-21 §)

Beträffande övergångsbestämmelser angående SFL, se Handbok SFL.

Paragraferna 7, 9 och 13–14 har upphävts (SFS 1997:619). Övergångsbestämmelserna angående AL reglerar efter dessa ändringar endast förhållandet mellan LGA och AL.

Allmän princip

Vid införandet av AL och SFL tillämpades beträffande de lagar som upphävdes (LGA, LGAF och bysamfällighetslagen) den allmänna principen att äldre lag upphävdes samtidigt som särskilda föreskrifter meddelades i den mån äldre bestämmelser fortfarande skulle tillämpas.

1 § Ikraftträdande (ASP)

1 § Anläggningslagen (1973:1149), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och denna lag träder i kraft den 1 juli 1974.
--

Handbokstext saknas av uppenbara skäl.

2 § Lagar som upphävdes

2 § Genom anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter upphäves, med den begränsning som följer av denna lag, lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter, lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar, lagen (1966:701) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Genom AL och SFL som trädde i kraft 1974-07-01 upphävdes bysamfällighetslagen (1921:299), lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700) och lagen om förmånsrätt för vissa fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:701).

I 8 och 10–12 §§ finns vissa begränsningar i fråga om upphävandet.

3 § Hänvisningar

3 § Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i anläggningslagen (1973:1149), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter eller denna lag skall i stället den nya bestämmelsen tillämpas.

Om det i lag eller annan författning finns hänvisningar till en föreskrift som ersätts genom bestämmelserna i AL, SFL eller ASP ska i stället den nya bestämmelsen tillämpas. Denna bestämmelse blir också tillämplig i den mån bestämmelserna i den nya lagstiftningen träder i stället för föreskrift i EVL.

4 § Sämjelott och äldre arealöverlåtelse

4 § Vad som i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter föreskrives om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan lott eller sådant område som kan komma att utgöra fastighet för sig genom legalisering.

Vad som i AL och SFL sägs om fastighet ska tillämpas även på en sådan lott eller ett sådant område som kan komma att utgöra fastighet för sig genom legalisering.

Sämjedelning som har skett före den 1 juli 1962 (inom vissa områden i Kopparbergs län den 27 mars 1952) och en arealöverlåtelse som är giltig och som har skett före den 1 januari 1969, kan i princip legaliseras enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

5 § Äldre rättsinstitut

5 § Den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt skall vid tillämpning av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter anses som fastighetens ägare.

Den som innehar en fastighet med ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt ska vid tillämpningen av AL och SFL anses som fastighetens ägare.

Med ständig besittningsrätt åsyftas bl.a. ofri tomt i stad, stadgad åborätt och landgille. Ständiga besittningsrätter torde vara mycket sällsynt förekommande eftersom dessa rättsinstitut är avvecklade eller under avveckling, se [FPLP 10 § Äldre besittningsrätter](#).

Innehavare av avkomsträtt eller annan förmån ska vid tillämpningen av AL anses som innehavare av fordran, se [FBLP 11 § Skydd för vissa sakrätter](#).

6 § Rätt till förmån

6 § Vad som enligt anläggningslagen (1973:1149) gäller för det fall att fastighet svarar för fordran skall tillämpas även när fastighet besväras av rätt till avkomst eller annan förmån.

Handbokstext saknas av uppenbara skäl.

7 § Övergångsbestämmelse angående 67–68 §§ EVL

7 § har upphävts genom lag (1997:619).

Från och med AL:s ikraftträdande den 1 juli 1974 till och med EVL:s upphävande vid utgången av år 1997 innehöll 7 § ASP bestämmelser om hur reglerna i 67–68 §§ EVL skulle tillämpas.

Under den tid paragrafen gällde var lydelsen följande:

Bestämmelserna i 67 och 68 § lagen om enskilda vägar äger ej tillämpning, om i ärendet om sammanläggning eller delning beslut av lantmäterimyndigheten meddelas efter utgången av juni 1974.

Regler om automatisk anslutning och fördelning av andelstal i EVL

67 § EVL innehöll bestämmelser som närmast motsvarar 41–42 §§ AL och reglerade effekterna av fastighetsbildning på fastigheter som var anslutna till vägsamfällighet eller vägförening. Lydelsen var följande:

Har genom förrättning eller dom enligt detta kapitel blivit bestämt angående rättighet eller skyldighet, som i 6–14 §§ avses, och varder sålunda berättigad eller förpliktad fastighet sammanlagd med annan fastighet eller delad, skall, intill dess annorledes i laga ordning bestämmes, rättigheten eller skyldigheten hänföras till den eller de nybildade fastigheterna.

Skedde nybildningen genom delning och utfördes dessförinnan väghållningsarbetet gemensamt för den ursprungliga fastigheten och för annan fastighet, skall arbetet fortfarande utföras gemensamt, och skall av den ursprungliga fastighetens andelstal på var och en av de nybildade fastigheterna anses belöpa så stor del, som svarar mot åsatt taxeringsvärde.

Stod den ursprungliga fastigheten efter vägdelning i ansvar för viss vägloft, skall efter fastighetens delning väghållningsarbetet beträffande denna vägloft utföras gemensamt för de nybildade fastigheterna. För sådant fall skall vad i detta kapitel är stadgat med avseende å gemensam väghållning, som genom förrättning eller dom föreskrivits, i tillämpliga delar lända till efterrättelse, och skola de nybildade fastigheternas taxeringsvärden vara bestämmande för skyldighetens fördelning dem emellan.

Utan hinder av vad här ovan stadgats må ägare av någon av de nybildade fastigheterna så ock den, som jämlikt 5 § har att svara för dylik fastighet åvilande förpliktelse, som i denna paragraf avses, påkalla förrättning enligt 15 § med dem, som för de nybildade fastigheterna äga föra talan, för bestämmande enligt de i detta kapitel eljest stadgade grunder, huru ansvaret för den ursprungliga fastighetens förpliktelse skall fördelas mellan de nybildade fastigheterna. Vid sådan förrättning ingången förening mellan sakägarna vare icke gällande, med mindre den av förrättningsmannen med gode männen, där han av sådana biträdes, prövas överensstämma med sistnämnda grunder. Befinnes vid förrättningen att någon av de nybildade fastigheterna icke har nytta av vägen och varder förty den ursprungliga fastighetens skyldighet fördelad endast mellan de övriga nybildade fastigheterna, förfalle därmed den sålunda från väghållningsskyldighet helt befriade fastighetens rätt att begagna vägen. Avskrift av handlingarna rörande förrättningen skall av förrättningsmannen inom den i 36 § föreskrivna tid för där avsett ändamål överlämnas till den, hos vilken övriga handlingar angående vägen skola, på sätt i samma lagrum sägs, hållas tillgängliga.

Huvudregeln var att ansvaret (andelstalet eller vägloften) automatiskt fördelades på de ny- och ombildade fastigheterna i förhållande till deras

taxeringsvärden. Av bestämmelsen framgår att det även avser sådana fastigheter som inte har nytta av vägen. Om någon var missnöjd med det kunde han eller hon ansöka om förrättning för att fördela andelarna på annat sätt. Förrättningslantmätaren kunde också besluta att förrättning enligt EVL skulle inledas, men det förutsatte anmälan till länsstyrelsen som sedan utfärdade förordnande för förrättningslantmätaren att påbörja handläggningen (jfr. 16 och 19 §§ EVL). Det kunde inte ske i samma förrättning som fastighetsbildningen.

Att bestämmelserna i EVL inte upphävdes utan undantogs från användning i en annan lag är en ovanlig lösning som riskerar att vålla missförstånd. Svea hovrätt invände mot denna ordning vid remissbehandlingen på just dessa grunder. Lagstiftaren menade dock att detta var en bättre lösning än att upphäva bestämmelsen, främst med hänsyn till att en översyn av EVL pågick parallellt och att de ändringar som då skulle föreslås kunde bli omfattande. Denna ordningen förutsågs inte gälla särskilt länge, men den blev bestående till dess att EVL slutligt upphävdes vid utgången av år 1997.

Det innebär att fastigheter kan ha blivit automatiskt anslutna till följd av fastighetsbildningsbeslut meddelade t.o.m. 1974-06-30. Observera skillnaden mellan meddelat beslut och registrering. Vid överklaganden kan beslut som meddelats innan 1974-06-30 ha registrerats långt senare.

Regler om fördelning av kostnader i EVL

68 § EVL innehöll bestämmelser om fördelning av ansvar för uppkomna kostnader. Lydelsen var följande:

Häftar fastighet jämlikt vad i detta kapitel stadgats i betalningsansvar för vägsamfällighets gäld och varder fastigheten sammanlagd med annan fastighet eller delad, övergår ansvaret å den eller de nybildade fastigheterna. Skedde nybildningen genom fastighetsdelning, skola de nybildade fastigheterna sinsemellan taga del i betalningsansvaret efter dem åsatta taxeringsvärden; uppkommer brist hos någon av dem, varde bristen efter nämnda beräkningsgrund fördelad mellan de övriga.

8 § Omprövning enligt LGA

8 § Har vid förrättning enligt lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar förmånsrätt fastställts med stöd av 7 § andra stycket lagen, äger 39–42 §§ samma lag samt lagen (1966:701) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar tillämpning så länge något förmånsrättsbelopp kvarstår.

Om förmånsrätt har fastställts med stöd av 7 § LGA ska bestämmelserna om omprövning i 39–42 §§ LGA och LGAF tillämpas så länge något förmånsrättsbelopp kvarstår.

10 § Omprövning enligt AL av LGA-förrättning

10 § Bestämmelserna i 35 och 37–40 §§ anläggningslagen (1973:1149) om omprövning av förrättning enligt nämnda lag äger motsvarande tillämpning i fråga om annan förrättning enligt lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar än som avses i 8 §.

Bestämmelserna i 35 och 37–40 §§ AL om omprövning ska tillämpas vid omprövning av en sådan förrättning enligt LGA vid vilken någon förmånsrätt inte har fastställts eller något förmånsrättsbelopp inte längre kvarstår. Om en sådan omprövning beslutas innebär bestämmelserna i 11 § ASP en obligatorisk upplösning av en sådan äldre samfällighet enligt LGA som utgör juridisk person.

11 § Anläggning som anses inrättad enligt AL

11 § Beslutas vid omprövning enligt 10 § ändring beträffande anläggning som är gemensam för flera fastigheter, anses anläggningen vara inrättad enligt anläggningslagen (1973:1149). Förvaltas anläggningen av sådan samfällighet som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter, skall samtidigt förordnas att samfälligheten skall upplösas.

En omprövning enligt 35 § AL innebär att anläggningen ska anses inrättad enligt AL. SFL blir därvid tillämplig. Om anläggningen förvaltas av en LGA-samfällighet som är en juridisk person ska LM alltid förordna om att samfälligheten ska upplösas. (Om ett förmånsbelopp kvarstår ska dock omprövningen ske enligt LGA.)

Enligt 20 § SFL kan vid samma tillfälle bildas en samfällighetsförening. Om en sådan förening kommer till stånd får det med hänsyn till omständigheterna bedömas om upplösningen av samfälligheten behöver leda till några andra avvecklingsåtgärder än att samfällighetsföreningen tar på sig betalningsansvaret för samfällighetens skulder och övertar dess tillgångar. Vid denna prövning torde avgörande betydelse böra tillmätas den aktuella fördelningen av betalningsansvaret för samfällighetens skulder (prop. 1973:160 s. 467 x).

Upplösningen ska ske enligt de regler som gäller för en LGA-samfällighet (43 § LGA). LM:s skyldigheter i samband med upplösningen inskränker sig till att meddela förordnandet. Därefter nödvändiga åtgärder (reglering av skulder, fördelning av överskott samt för LGA-samfällighet som utgör juridisk person, anmälan till länsstyrelsen) ankommer på intressenterna själva, jämför även 36 § AL.

12 § Fastighet med delaktighet i LGA-samfällighet

12 § Bestämmelserna i 41–43 §§ anläggningslagen (1973:1149) äger motsvarande tillämpning när fastighetsbildningsåtgärd eller annan åtgärd som där avses rör fastighet som är ansluten till gemensam anläggning vilken tillkommit vid förrättning enligt lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar. Med fastighets skyldighet gentemot delägare i samfällighet jämställs därvid ansvar för samfällighets gäld som åvilar fastigheten samt förmånsrätt som fastställts i fastigheten med stöd av 7 § andra stycket lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Upplåtes tomträtt i fastighet som avses i första stycket, gäller 44 § anläggningslagen.

12.1 41–43 §§ AL tillämpas

Bestämmelserna i 41–43 §§ AL om fördelning av en fastighets skyldigheter i samband med en ändring i fastighetsindelningen är tillämpliga även på anläggningar enligt LGA (12 § första stycket).

En överenskommelse enligt 43 § AL kan träffas även utan samband med fastighetsbildning. Med en fastighets skyldighet gentemot delägare i samfälligheten jämställs därvid ansvar för samfällighetens gäld som åvilar fastigheten samt förmånsrätt som har fastställts i fastigheten med stöd av 7 § andra stycket LGA.

Ett sådant provisoriskt fördelningsbeslut som avses i 42 § AL, anslutning enligt 42 a § AL eller godkännande av överenskommelse enligt 43 § AL medför inte att anläggningen ska anses inrättad enligt AL.

Om det vid en förrättning enligt LGA har fastställts förmånsrätt med stöd av 7 § andra stycket samma lag ska vid tillämpningen av 42 a och 43 §§ AL den ekonomiska regleringen ske enligt reglerna i 41 och 42 §§ LGA så länge som något förmånsrättsbelopp kvarstår (jämför 8 §). Förmånsrätten påverkas inte av tillämpningen av 42 a § eller 43 § AL vid in- eller utträde. Den inträdande fastigheten kommer således inte att kunna besväras av någon förmånsrätt. För utträdande fastighet gäller att förmånsrätten kvarstår trots att anslutningen har upphört och kan göras gällande i den mån den utträdande fastigheten har ansvar för samfällighetens förbindelser enligt 42 § LGA.

Om däremot en fördelning av fastighetens skyldigheter sker enligt 42 § AL innebär detta även en fördelning av ansvaret för samfällighetens gäld och förmånsrätt. Däremot påverkar en sänkning av andelstalet genom anslutning enligt 42 a § AL eller en överenskommelse enligt 43 § AL inte det ansvar som fastighet kan ha enligt det tidigare andelstalet i enlighet med bestämmelserna i 42 § LGA.

Med hänsyn till att en samfällighets förmånsrätt inte påverkas vid tillämpningen av 43 § AL torde en överenskommelse, som berör delaktigheten i en samfällighet för vilken förmånsrätt har fastställts, inte kunna godkännas enligt 43 § AL. 42 a § AL bör inte heller tillämpas.

Eftersom en samfällighets förmånsrätt är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, ska IM underrättas om en sådan fördelning av en fastighets skyldighet enligt 42 § AL som medför att samfällighetens förmånsrätt enligt LGAF fördelas. Kungörelsen 1966:702 angående tillämpningen av LGA bör därvid tillämpas.

12.2 Upplåtelse av tomträtt

Om tomträtt upplåts i en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som har inrättats vid en förrättning enligt LGA gäller 44 § AL. Tomträtten inträder således automatiskt i gemensamhetsanläggningen i fastighetens ställe (12 § andra stycket), jämför 44 Verkan av tomträttsupplåtelse.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER – EVL

Förarbeten

Prop. 1996/97:92 s. 83–86, 91–93, 144–149, 154–156, SFS 1997:620, SFS 2002:1126.

Lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL) upphörde, med vissa övergångsvisa undantag, att gälla vid utgången av år 1997. Detta regleras i lagen (1997:620) om upphävande av EVL.

Från denna tidpunkt ska en samfällighet som har bildats enligt EVL (en vägförening eller en vägsamfällighet) följa reglerna i AL och SFL. Vad som har bestämts vid en förrättning enligt EVL ska dock i princip fortfarande gälla till dess att en omprövning sker enligt reglerna i AL.

Vad som har bestämts om en vägförenings område ska inte längre gälla och den obligatoriska anslutningen av nya fastigheter upphörde vid utgången av år 1997. För vägföreningar med senast fastställda taxeringsvärde som grund för andelstal tilläts ändringar i taxeringsvärdet att påverka andelstalet under en övergångsperiod. En sådan vägförening skulle dock anpassa grunderna för kostnadsfördelningen till AL:s regler med verkan senast från 1 januari 2005.

Stadgar som har fastställts för en vägsamfällighet eller en vägförening kan tillämpas även i fortsättningen om de inte strider mot SFL. Samfälligheterna kan även behålla sin firma.

Övergångsbestämmelser angående förmånsrätt för vissa fordringar enligt EVL

Vid utgången av 1997 upphörde lagen (1939:609) om förmånsrätt för vissa fordringar enligt lagen om enskilda vägar. Detta regleras i lagen (1997:621) om upphävande av nyssnämnda lag. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande i fråga om förmånsrätt som har uppkommit före upphävandet.

Förening om vägunderhåll enligt 1926 års lag om enskilda vägar

Enligt 30 § lagen (1926:352) om enskilda vägar kunde en förening (överenskommelse) om vägs underhåll tas in i domboken. Överenskommelsen fick därmed sakrättslig verkan och gällde alltså mot ny ägare av en fastighet.

Vid införandet av EVL togs denna möjlighet bort. I prop. 1939:250 s. 90–91 anfördes bl.a. att om vägfrågorna skulle regleras genom privata avtal, så skulle möjligheten att bilda sådan vägsamfällighet som i lagen sägs gå förlorad och därmed även möjligheten till en rationellt bedriven väghållning efter ett gemensamhetssystem. Överenskommelsen kunde dessutom endast avse vägunderhåll och inte byggandet. Möjligheten att ta in överenskommelsen i domboken ansågs därför olämplig och av föga värde.

Av detta följer att en överenskommelse enligt 30 § 1926 års lag inte är att betrakta som en gemensamhetsanläggning som kan registreras och omprövas. Om det blir aktuellt att avgöra en fråga om byggande eller underhåll av en väg som omfattas av en överenskommelse enligt 1926 års lag, är således det alternativ som står till buds att pröva frågan om inrättande av en ny gemensamhetsanläggning.

1 § Ikraftträdande (EVL)

1 § Lagen (1939:608) om enskilda vägar skall, med de begränsningar som följer av denna lag, upphöra att gälla vid utgången av år 1997.
--

Handbokstext saknas av uppenbara skäl.

2 § Övergång till gemensamhetsanläggning

2 § Vägar och andra anläggningar som omfattas av en samfällighets väghållning enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar eller motsvarande äldre bestämmelser skall anses utgöra en gemensamhetsanläggning bildad vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). Som deltagande fastigheter skall anses de fastigheter som ingick i samfälligheten vid utgången av år 1997.

I fråga om samfälligheter som avses i första stycket skall dock bestämmelserna om beräkning av andelstal i lagen om enskilda vägar gälla till dess nya grunder för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen har fastställts enligt anläggningslagen. Om andelstalen grundas på taxeringsvärden skall nya andelstal fastställas enligt anläggningslagen med verkan senast från och med den 1 januari 2005.

2.1 Vad som blir gemensamhetsanläggning

De vägar och andra anläggningar som omfattas av en samfällighets väghållning enligt EVL eller motsvarande äldre bestämmelser ska anses utgöra en gemensamhetsanläggning, som är bildad enligt AL (2 § första stycket).

De äldre bestämmelser som åsyftas är dels 1907 års lag om vägar på landet, dels 1926 års lag om enskilda vägar. Enligt 1907 års lag ordnades väghållningen så att varje väghållningsskyldig svarade för en viss vägloft. I 1926 års lag infördes vid sidan av vägloftssystemet väghållning genom ett gemensamhetssystem, vägsamfällighet. Systemet med väglofter, vägdelning, kunde även förekomma enligt EVL.

De fastigheter som ingår i samfälligheten, vägförening, vägsamfällighet eller vägloftssystem, vid utgången av år 1997 ska anses som deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Efter utgången av år 1997 sker ingen obligatorisk anslutning av nya fastigheter såsom har varit fallet i vägföreningar eftersom det som har bestämts om en vägförenings område vid förrättning inte längre gäller.

2.2 Omprövning

För sådana äldre samfälligheter som avses i första stycket ska enligt 2 § andra stycket bestämmelserna om beräkning av andelstal i EVL gälla till dess nya grunder för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen har fastställts enligt AL.

Om andelstalen grundades på taxeringsvärden, dvs. för merparten av det som tidigare utgjorde vägföreningar, skulle nya andelstal enligt AL:s regler fastställas med verkan senast från och med 1 januari 2005.

Om någon omprövning inte har skett senast vid utgången av 2004 är de gamla andelstalen, beräknade på det senast fastställda taxeringsvärdet, inte längre någon rättslig grund för uttaxering.

3 § Pågående ärenden avseende bildande

3 § Om ett ärende som avser bildande av vägförening har anhängiggjorts hos länsstyrelsen före utgången av år 1997 men förrättningsman då inte har förordnats, skall länsstyrelsen överlämna ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Om förrättningsman i ett ärende som anges i första stycket har förordnats före utgången av år 1997 men en vägförening då inte har bildats, skall den vidare handläggningen av ärendet ske med tillämpning av bestämmelserna i lagen (1939:608) om enskilda vägar.

3.1 Förrättningsman har inte förordnats

Om en framställning har skett till länsstyrelsen före utgången av 1997 om bildande av vägförening men om någon förrättningsman då inte har förordnats, ska länsstyrelsen enligt 3 § första stycket överlämna ärendet till LM som fortsätter handläggningen enligt AL. En sådan förrättning innebär således att en gemensamhetsanläggning bildas enligt AL.

3.2 Förrättningsman har förordnats

Om en förrättningsman har förordnats före utgången av 1997 utan att någon vägförening har hunnit bildas, så ska enligt 3 § andra stycket den vidare handläggningen ske enligt EVL. I ett sådant fall kan en övergång till AL ske på så sätt att förordnandet återkallas och en ansökan i stället görs om anläggningsförrättning.

Om en vägförening har bildats enligt 3 § andra stycket gäller samma regler som för äldre vägföreningar. Föreningen ska alltså anses utgöra en gemensamhetsanläggning och förvaltningen ska ske enligt SFL. Om andelstalen grundas på taxeringsvärden ska en omprövning ha gjorts senast vid utgången av 2004 för att andelstalen ska kunna utgöra en rättslig grund för uttaxering

4 § Pågående ärenden avseende omprövning

4 § Om ett ärende som avser förnyad prövning enligt 85 § lagen (1939:608) om enskilda vägar har anhängiggjorts hos länsstyrelsen före utgången av år 1997 men förrättningsman då inte har förordnats, ska länsstyrelsen överlämna ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). Om förrättningsman i ett ärende som anges i första stycket har förordnats före utgången av år 1997 men ärendet då inte har slutförts, ska den vidare handläggningen av ärendet ske med tillämpning av bestämmelserna i lagen om enskilda vägar.

4.1 Förrättningsman har inte förordnats

Om en framställning har gjorts till länsstyrelsen om en förnyad prövning enligt 85 § EVL (omprövning av vägförening enligt EVL) före utgången av 1997 men om någon förrättningsman då inte har förordnats, ska länsstyrelsen överlämna ärendet till LM som fortsätter handläggningen enligt AL.

4.2 Förrättningsman har förordnats

Om en förrättningsman har förordnats men ärendet inte har slutförts före utgången av 1997, ska ärendet också fortsättningsvis handläggas enligt EVL. Även i detta fall kan en övergång till handläggning enligt AL ske genom att förordnandet återkallas och en ansökan i stället görs om anläggningsförrättning.

Om en vägförening har omprövats enligt 4 § andra stycket gäller samma regler som för äldre vägföreningar. Föreningen ska alltså anses utgöra en gemensamhetsanläggning och förvaltningen ska ske enligt SFL. Om andelstalen grundas på taxeringsvärden ska en omprövning ha gjorts senast vid utgången av 2004 för att andelstalen ska kunna utgöra en rättslig grund för uttaxering.

5 § Ersättningsfrågor

5 § Har en vägförening bildats före utgången av år 1997 men har sådana frågor om ersättning som avses i 75 § lagen (1939:608) om enskilda vägar då inte blivit slutligt avgjorda, skall ersättningsfrågorna avgöras med tillämpning av bestämmelserna i lagen om enskilda vägar. Detsamma gäller i fall då en vägförening i enlighet med 3 § andra stycket bildats efter utgången av år 1997.

Om en vägförening har bildats före utgången av 1997, eller efter 1997 med stöd av övergångsreglerna, och frågorna om ersättning enligt 75 § EVL inte har blivit slutligt avgjorda vid bildandet, ska dessa frågor avgöras enligt EVL:s regler.

De ersättningsfrågor som avses är ersättningar för markupplåtelse och annat intrång. Enligt EVL avgörs inte ersättningsfrågor vid förrättningen utan i särskild ordning efter det att utlåandet har vunnit laga kraft. Om inte ersättningsfrågorna har avgjorts senast vid utgången av 2002 är utlåandet förfallet i den del som utlöser ersättning.

6 § Delvis förfallet utlåtande

6 § Om det i utlåtande enligt 80 § lagen (1939:608) om enskilda vägar har bestämts att en väg skall anläggas eller övertas till väghållning men detta inte har skett senast vid utgången av år 2002, förfaller utlåtandet i den delen.

Ett utlåtande enligt 80 § EVL om att en väg ska anläggas eller övertas till väghållning är förfallet i den delen om inte byggandet eller övertagandet har skett senast vid utgången av 2002.

7 § Rätt att använda väg

7 § Har en fastighet före utgången av år 1997 fått rätt att använda väg enligt 77 § lagen (1939:608) om enskilda vägar, skall det i fortsättningen anses föreligga en upplåtelse enligt 49 § första stycket anläggningslagen (1973:1149).

Enligt 77 § EVL kunde, under vissa förutsättningar, rättighet upplåtas för en fastighet att använda en vägförenings väg utan att fastigheten var medlem i föreningen. En sådan upplåtelse ska anses vara en upplåtelse enligt 49 § AL. Detta medför också att ersättning för upplåtelsen ska betalas enligt bestämmelserna i 50 a § andra stycket AL.

8 § Trafiksäkerhetsbestämmelser

8 § Förordnande som har meddelats enligt 100 § lagen (1939:608) om enskilda vägar skall efter utgången av år 1997 anses som ett förordnande med motsvarande innehåll enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149).

Reglering av trafiksäkerhetsbestämmelser har för vägföreningar och vägsamfälligheter skett genom förordnande av länsstyrelsen enligt 100 § EVL. Ett sådant förordnande ska efter utgången av 1997 anses som ett förordnande med motsvarande innehåll enligt 56 § AL.

9 § Övergång till SFL:s förvaltningsregler

9 § En vägsamfällighet eller vägförening som har bildats enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar eller motsvarande äldre bestämmelser och som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter skall efter utgången av år 1997 anses som en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Stadgar som har fastställts för samfälligheten eller föreningen får fortfarande tillämpas i den mån de inte strider mot lagen om förvaltning av samfälligheter. Samfälligheten eller föreningen får behålla den firma den har vid utgången av år 1997.

I fråga om vägsamfällighet som har bildats enligt äldre bestämmelser och som inte kan förvärva rättigheter eller ikläda sig skyldigheter gäller efter utgången av år 1997 bestämmelserna om delägarförvaltning i lagen om förvaltning av samfälligheter.

9.1 Övergång till föreningsförvaltning enligt SFL

Föreningsförvaltning

En vägsamfällighet eller en vägförening som har bildats enligt EVL ska efter utgången av 1997 anses utgöra en samfällighetsförening enligt SFL. Detta gäller även en äldre vägsamfällighet som utgör en juridisk person (9 § första stycket första meningen). En sådan samfällighet kan ha bildats enligt 1926 års lag om enskilda vägar. För att vara juridisk person krävs att samfälligheten har en styrelse. Det var däremot frivilligt att anta stadgar.

Stadgar

De stadgar som har fastställts för en vägsamfällighet eller en vägförening får tillämpas även i fortsättningen med den begränsningen att stadgarna inte får strida mot SFL (9 § första stycket andra meningen). Det kan inte uteslutas att en del skillnader föreligger. Den nya samfällighetsföreningen, närmast styrelsen, har som uppgift att bevaka att bestämmelser i stadgarna som är oförenliga med SFL inte tillämpas efter 1997 samt att stadgarna vid behov ändras. En rekommendation är att så snart som möjligt ändra stadgarna till en lydelse i överensstämmelse med normalstadgar enligt SFL. Därmed erhålls en modern förvaltningsform med framförallt enkla omröstningsregler.

LM har ingen särskild skyldighet att kontrollera att gamla stadgar stämmer överens med SFL:s regler. Stadgeändring ska ske på det sätt som de gamla stadgarna anger. De kan ange att ändring ska antas av två på varandra följande sammanträden, varav minst ett ordinarie. Vid omprövning av en vägförening (85 § EVL) kan stadgarna ange att ändring av dessa ska antas av endast ett föreningssammanträde. Detta bör också vara fallet när omprövning av vägförening sker enligt AL. Länsstyrelsen kan inte, som de gamla stadgarna anger, fastställa ändringen utan att registrering sker hos LM enligt 52 § andra stycket SFL. Nya stadgar får inte tillämpas innan registrering har skett.

Firma

En vägsamfällighet eller en vägförening får behålla den firma den har vid utgången av 1997 trots att ordet samfällighetsförening inte ingår (9 § första stycket tredje meningen). Om en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och en ny förening bildas, gäller dock huvudregeln i 29 § SFL. Den innebär att ordet samfällighetsförening ska ingå i den nya samfällighetsföreningens firma.

9.2 Övergång till delägarförvaltning enligt SFL

Om en vägsamfällighet inte är en juridisk person så gäller bestämmelserna om delägarförvaltning i SFL efter utgången av 1997. Detta gäller också för väglottssystem enligt 1907 och 1926 års lagar samt EVL (9 § andra stycket).

10 § Länsstyrelsens styrelseledamot

10 § Styrelseledamot i vägförening som har utsetts av länsstyrelsen enligt 88 § femte stycket lagen (1939:608) om enskilda vägar kvarstår i styrelsen till dess första ordinarie föreningssammanträde hålls efter utgången av år 1997.
--

Enligt 88 § EVL ska en av styrelseledamöterna i en vägförening utses av länsstyrelsen. Förordnandet för en sådan ledamot upphör att gälla vid första ordinarie föreningssammanträde efter utgången av 1997.

ANLÄGGNINGSKUNGÖRELSE (1973:1165) (AK)

1 § Särskild förrättningsman

1 § Lantmäteriet får meddela föreskrifter om att sådana föreskrifter som har utfärdats av regeringen eller någon annan myndighet och som gäller för lantmäterimyndigheterna eller förrättningslantmätare ska gälla för särskilda förrättningsmän.
Förordning (2008:682).

2 § Upphävd

3 § Har upphävts genom förordning (2014:210).

3 § Protokoll, dagbok och aktbildning m.m.

3 § Bestämmelserna i 6-18 §§ fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) äger motsvarande tillämpning i fråga om ärende som avses i anläggningslagen (1973:1149). Beslut om godkännande enligt 43 § anläggningslagen behöver ej tagas upp i protokoll.

4 § Upphävd

3 § Har upphävts genom förordning (2014:210).

5 § Underrättelse till inskrivningsmyndigheten

5 § Om det vid inlösen enligt anläggningslagen (1973:1149) har bestämts att särskild rätt som har inskrivits skall lämnas orubbad enligt 12 § tredje stycket samma lag, skall lantmäterimyndigheten genast lämna inskrivningsmyndigheten underrättelse om detta enligt 75 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Förordning (2000:317).

6 § Expediering av förrättningsakt m.m.

6 § Bestämmelserna i 24-26, 28 och 29 §§ fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) äger motsvarande tillämpning i fråga om förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) och i fråga om ärenden om godkännande enligt 43 § samma lag.

7 § Åtgärder för verkställighet m.m.

7 § Sedan en förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) har avslutats ska lantmäterimyndigheten, om det finns skäl för det, upplysa sakägarna om de åtgärder som behövs för att verkställa förrättningsbeslut och på annat sätt verka för att anläggningsbeslut inte förfaller.

Om lantmäterimyndigheten får kännedom om att ett anläggningsbeslut kan ha förfallit, ska myndigheten försöka klarlägga om så har skett. En uppgift om att ett anläggningsbeslut har förfallit får inte föras in i fastighetsregistrets allmänna del utan att berörda sakägare, en kommunal nämnd som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig över åtgärden. Förordning (2014:210).

7.1 LM ska verka för att beslut inte förfaller

Enligt 7 § *första stycket* ska LM, om det finns skäl för det, upplysa sakägarna om de åtgärder som behövs för att verkställa förrättningsbeslut och på annat sätt verka för att anläggningsbeslut inte förfaller.

LM har en skyldighet att hålla sig underrättad huruvida ersättning erläggs och anläggningen utförs inom föreskriven tid (prop. 1973:160 s. 251). LM behöver dock inte göra någon besiktning av bygget (prop. 1973:160 s. 252, se även förarbetena till LL, prop. 1973:157 s. 158).

Ett sätt att underlätta verkställigheten av ett förrättningsbeslut är att LM tar initiativ till att bilda en samfällighetsförening. LM har även möjlighet att självant ombesörja registrering av samfällighetsföreningen (26 § SFL). Sedan registrering av föreningen väl har skett, kan Lst ingripa såvitt avser exempelvis föreningsstyrelsens sammansättning eller förordnande av syssloman (33 eller 43 §§ SFL). Styrelsen för en samfällighetsförening är skyldig att se till att anläggnings- och ersättningsbesluten verkställs (prop. 1973:160 s. 249).

7.2 Förfarandet vid avregistrering

LM måste utreda om den får kännedom om att beslut kan ha förfallit

Enligt 7 § *andra stycket första meningen* ska LM, om den får kännedom om att ett anläggningsbeslut kan ha förfallit, försöka klarlägga om så har skett.

Rekvisitet att LM ska få kännedom om förhållandet är allmänt hållet. LM kan få kännedom om att ersättning inte har blivit betald eller att en anläggning inte har blivit utförd efter påpekande från sakägare eller på annat sätt. Det kan t.ex. ske genom ett besök på platsen eller framgå av kartmaterial. Kännedom kan uppnås efter aktiv efterforskning eller av en slump i samband med annat arbete. Det kan ske inom ramen för en pågående lantmäteriförrättning eller fristående.

Om någon (sakägare eller annan) påpekat att ett anläggningsbeslut kan vara förfallet, kan LM inte ställa krav på någon skriftlig begäran om avregistrering. Den som framfört en begäran om avregistrering eller påpekat att ett beslut kan vara förfallet kan inte heller återta sin begäran eller den lämnade informationen. Om LM en gång fått kännedom om att ett beslut kan ha förfallit inträder en skyldighet för LM att utreda om så har skett.

Förfarandet vid LM:s utredning och prövning

Enligt 7 § andra stycket *andra meningen* får LM inte verkställa avregistrering utan att berörda sakägare, en kommunal nämnd som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig över åtgärden. Det innebär att LM är skyldig att underrätta dessa parter *innan* beslut om avregistrering meddelas. Det är lämpligt att LM först bildar sig en preliminär uppfattning om huruvida beslutet har förfallit, och underrättar parterna om denna bedömning i samband med att LM informerar om processen.

Även den som inte är berörd av gemensamhetsanläggningen eller representant för nämnden eller länsstyrelsen kan förstås upplysa LM om att ett anläggningsbeslut har upphört att gälla, eller uttryckligen begära avregistrering. Enbart det faktum att någon lämnat en sådan upplysning gör dock inte personen till sakägare. Personen behöver därför inte underrättas innan beslut meddelas om den inte kan anses vara sakägare på annan grund. Det ligger dock i sakens natur att en anmälare underrättas om LM:s beslut även om den inte är sakägare.

Ett anläggningsbeslut upphör att gälla automatiskt om rekvisiten för detta är uppfyllda, oavsett om LM har kännedom om det eller inte. LM ska därför inte fatta något beslut om att anläggningsbeslutet upphört att gälla. LM måste förstås bedöma huruvida det har skett, men LM:s beslut ska endast avse frågan huruvida anläggningsbeslutet (och därmed gemensamhetsanläggningen) ska avregistreras.

Även när en sakägare har begärt att avregistrering ska ske, men LM bedömer att anläggningsbeslutet inte har förfallit, ska ett överklagbart beslut meddelas. För handläggning och överklagande gäller reglerna i FL.

Rättsfall: Beslut att avregistrera en anläggning som upphört att gälla får överklagas till allmän förvaltningsdomstol

MÖD 2018:2 (Lm ref 18:1). Lantmäterimyndighets beslut att avregistrera en anläggning med anledning av bestämmelsen i 34 § fjärde stycket AL på grund av att ett anläggningsbeslut förfallit kan inte anses vara något annat än ett beslut i registerhänseende som får överklagas till allmän förvaltningsdomstol med stöd av 12 § FRL.

Sedan ett beslut om avregistrering fått laga kraft ska avregistreringen verkställas enligt 34 § fjärde stycket AL, se [34 § Registrering](#).

8 § Slutbestämmelse

8 § Bestämmelser om rätt för Trafikverket att meddela föreskrifter i fråga om tekniska krav på vägar och anordningar som hör till vägar finns i 10 kap. 6 § plan- och byggförordningen (2011:338). Lantmäteriet får meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för verkställigheten av anläggningslagen (1973:1149) samt denna kungörelse. Detsamma gäller föreskrifter som behövs för verkställigheten av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter samt lagen (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, i den mån lantmäterimyndigheterna ska tillämpa dessa lagar. Förordning (2011:357).

Övergångsbestämmelser

1995:1429

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1996.
2. Den äldre lydelsen av 1, 4, 5 och 7 §§ gäller fortfarande i fråga om fastighetsbildningsmyndigheter och fastighetsregistermyndigheter som inrättats enligt lagen (1971:133) om kommunal fastighetsbildningsmyndighet och fastighetsregistermyndighet.

2009:577

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2009.
2. I fråga om en begäran om undantag enligt 9 § tredje stycket anläggningslagen (1973:1149) som har gjorts före den 1 juli 2009 tillämpas denna paragraf i dess tidigare lydelse.

2014:210

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2014.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller ett förordnande som avses i 17 § första stycket anläggningslagen (1973:1149) har meddelats dessförinnan.

