Bortom Guttviks brygga

— vägledning vid ianspråktagande av lös egendom för en gemensamhetsanläggning

Av advokaten Axel Berg[1]

Högsta domstolen har nyligen förklarat att det är möjligt att ta i anspråk lös egendom för en gemensamhetsanläggning, men att det sällan kan bli aktuellt och bara under särskilda förutsättningar. Syftet med denna artikel är att undersöka och förtydliga förutsättningarna närmare samt att generalisera normer ur avgörandet som bör tillämpas när omständigheterna ser annorlunda ut. Artikeln är en fristående uppföljare till min artikel i SvJT 2024 s. 807.

1 Bakgrund

Sedan lång tid tillbaka finns en brygga på fastigheten Köpmannehamn 2:1 i Melleruds kommun. Bryggan används för att sjövägen nå de angränsande fastigheterna Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31. På ansökan av ägaren till den förra fastigheten inrättade Lantmäteriet för de båda fastigheternas gemensamma behov en gemensamhetsanläggning av bryggan, mot den andra fastighetsägarens vilja. I anläggningsbeslutet angavs gemensamhetsanläggningens ändamål, läge och huvudsakliga beskaffenhet (närmare bestämt den befintliga bryggan med tillhörande anordningar), de två deltagande fastigheterna samt det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen (närmare bestämt det utrymme på Köpmannehamn 2:1 som den befintliga bryggan upptar).[2] Lantmäteriet beslutade samtidigt om överföring av fastighetstillbehör, det vill säga att bryggan skulle överföras till och vara samfälld för de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.[3]

Bryggan utgjorde emellertid inte något fastighetstillbehör, utan tillhörde ägarna av Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31 samt utgjorde lös egendom. Mark- och miljödomstolen (MMD), dit beslutet överklagades av ägaren till Guttvik 3:31, fann dock bland annat att bryggan blev tillbehör till de deltagande fastigheterna genom anläggningsbeslutet som sådant, alltså oberoende av beslutet om överföring av fastighetstillbehör (som domstolen betraktade som en nullitet). MMD prövade inte

[1] Advokat och Specialist Counsel vid Setterwalls Advokatbyrå i Malmö. Under tio år verksam vid Lantmäteriet bland annat som chef över ett lantmäterikontor och över funktionen Juridik på huvudkontoret, då bl.a. med ansvar för de juridiska handböckerna och annat vägledande material som förrättningslantmätarna behövde till ledning för det dagliga arbetet. Det var under denna tid som Lantmäteriet fattade det beslut som HD nu har prövat. Författaren deltog dock inte i handläggningen av ärendet.

[2] Jfr 24 § andra stycket 1–3 och 7 anläggningslagen (1973:1149) (AL).

[3] Jfr 12 a § och 24 § andra stycket 5 AL.

frågan om bryggan såsom lös egendom över huvud taget kunde ianspråktas för gemensamhetsanläggningen.

Det gjorde däremot Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) dit ägaren till Guttvik 3:31 fullföljde sin talan. MÖD fann att det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning i lös egendom, att bryggan blev tillbehör till de deltagande fastigheterna redan genom anläggningsbeslutet samt att det hade saknats förutsättningar att besluta om överföring av fastighetstillbehör.[4]

Ägaren till Guttvik 3:31 överklagade och yrkade bland annat att Högsta domstolen (HD) skulle upphäva Lantmäteriets beslut om att inrätta gemensamhetsanläggningen. HD meddelade prövningstillstånd i frågan om en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas i lös egendom, i detta fall en brygga, med utgångspunkt i MÖD:s bedömning att bryggan uteslutande var belägen på Köpmannehamn 2:1, att äganderätten till bryggan tillkom ägarna till Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31 gemensamt och att den utgjorde lös egendom. HD meddelade dom den 6 november 2025.[5] Prejudikatet har getts benämningen ”Guttviks brygga”.

HD inleder[6] med en kortfattad redogörelse för de grundläggande bestämmelserna om AL:s tillämpningsområde och de centrala kraven för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning. HD gör därefter några viktiga påpekanden om att en upplåtelse av mark eller annat utrymme är en begränsad rätt av servitutskaraktär[7] som är att hänföra till förrättningsservitut[8] samt att äganderätten till ett utrymme eller en inom detta befintlig fysisk anläggning inte ändras genom upplåtelsen. HD förklarar vidare att det så kallade utvidgade fastighetsbegreppet[9] inte förenats med någon inskränkning som får till följd att lös egendom inte kan tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning. Men eftersom grundförutsättningen för inrättande av en gemensamhetsanläggning innefattar krav på ett långsiktigt säkerställande av rätten att använda den fysiska anläggningen kan det, enligt HD, sällan bli aktuellt att låta ett beslut om en gemensamhetsanläggning avse lös egendom; om det ändå blir fallet måste det kunna långsiktigt säkerställas en rätt att använda anläggningen. HD lämnar två exempel på hur det kan åstadkommas:

> Så kan ske exempelvis genom ett avtal där äganderätten till anläggningen överförs till en eller flera av de fastigheter som behöver den. Rätten att an-

[4] För att oklarhet inte skulle råda upphävdes Lantmäteriets beslut i den delen.
[5] Mål nr T 5127-23.
[6] Nu byter jag medvetet tempus, jfr Forsell, SvJT 1981 s. 614, Något om språket i rättsfallsreferat.
[7] Se prop. 1966:128 s. 135 och 143 ff. samt prop. 1973:160 s. 207.
[8] Sådana av lantmäterimyndigheten bildade servitut kallas ofta officialservitut.
[9] Se 2 § AL.

vända anläggningen kan också sägas bli långsiktigt tryggad om den lösa egendomen, genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen, blir fastighetstillbehör till en eller flera av de deltagande fastigheterna.[10]

HD redogör därefter i korta ordalag om vad som kan vara fastighetstillbehör och påminner om att dit hör även en sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns.[11] Avslutningsvis gör HD bedömningen att den i målet aktuella bryggan blir fastighetstillbehör till Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31 genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen samt att fastigheternas behov av bryggan därmed säkerställs långsiktigt. Domslutet blir följdriktigt att ”en gemensamhetsanläggning i ett fall som detta kan inrättas i lös egendom.”

2 Räckvidden av prejudikatet och syftet med artikeln

Domar och beslut av MÖD i fastighetsmål får som huvudregel inte överklagas; MÖD är sista instans beträffande mål som först har prövats av lantmäterimyndigheten innan det kommer till domstol. Från huvudregeln har ett viktigt undantag gjorts. MÖD får tillåta att en dom eller ett beslut i annat mål än mål enligt miljöbalken överklagas till HD, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen.[12] Systemet med ett fullföljdsförbud med denna så kallade ventil infördes bland annat därför att det förenar önskemålen att föra över den kvalificerade rättsbildningen till HD, samtidigt som instansordningen hålls så kort som möjligt och HD inte belastas med andra än de från prejudikatsynpunkt intressanta målen.[13]

Att MÖD ansåg att rättsfrågan om AL medger att en gemensamhetsanläggning inrättas i lös egendom var av prejudikatintresse kan inte ha överraskat många, liksom inte heller att HD delade den uppfattningen. Frågan besvaras inte uttryckligen i förarbetena. I litteratur, handböcker och artiklar förekommer uttalanden som pekar i olika riktningar.[14] Frågan är i vilken omfattning behovet av vägledning fylls genom HD:s avgörande. HD besvarar den i prövningstillståndet ställda frågan genom att förklara att en gemensamhetsanläggning *i ett fall som detta* kan inrättas i lös egendom, vilket i sig är en begränsning. I de kortfattade domskälen redovisar HD vilka förutsättningar som behöver vara uppfyllda, men relativt övergripande och utan att gå djupare in på andra förhållanden än de faktiska som rådde i målet, till exempel hur så kallad ägar-

[10] Se punkten 20 i domen.
[11] Se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken (JB).
[12] Se 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.
[13] Se prop. 2009/10:215 s. 180 ff.
[14] Jfr Julstad & Vesterlin, Anläggningslagen (2022, JUNO), kommentaren till 12 §, Lantmäteriet, Handbok AL, 2025-07-08, s. 78, Berg, SvJT 2024 s. 809–816, Warnquist (2023), Gemensamhetsanläggningar och lös egendom: MÖD F 4847-21, Samhällsbyggaren 2023(4), s. 30 och Blomdahl, HD: Samägd lös brygga blir fastighetstillbehör i gemensamhetsanläggning (2025-11-17, JUNO).

inkongruens[15] skulle påverka utgången. Det *behövde* HD inte göra, därför att det inte var nödvändigt för utgången. Jag hade ändå gärna sett att ytterligare vägledning lämnades om de relativt svårtillgängliga[16] bestämmelserna som innebär att föremål som skulle vara att se som fastighetstillbehör enligt de inledande bestämmelserna i 2 kap. JB, ändå inte utgör tillbehör till fastigheten.[17] HD uttrycker sig dessutom i två fall på ett sätt som ger anledning att fundera något över vad HD *egentligen* menar. Jag ifrågasätter i det sammanhanget om inte de två exempel som HD lämnar på hur en rätt att använda anläggningen kan säkerställas, i själva verket kan betraktas som olika led i *ett* exempel. Dessa frågor behandlar jag närmare i det följande, i syfte att generalisera normer ur rättsfallet som bör tillämpas om omständigheterna ser annorlunda ut än i rättsfallet Guttviks brygga. Och de kan naturligtvis variera betydande.

3 Vägledning och tillämpning i praktiken

Förutsättningarna i detta mål var alltså att ägarna till Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31, och ingen ytterligare person, ägde bryggan. Den utgjorde lös egendom därför att den hade uppförts av annan än ägaren till Köpmannehamn 2:1, inte fanns inom fastigheterna Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31 och inte heller var avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av servitut till förmån för fastigheterna. Redan genom upplåtelsen av den samfällda servitutsrätten inom Köpmannehamn 2:1 blev bryggan därför tillbehör till Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31. HD skriver att den omständigheten att bryggan fram till inrättandet utgjort lös egendom inte innebär hinder mot att inrätta den aktuella gemensamhetsanläggningen. Men visste vi inte redan detta? Situationen i detta fall är ju precis densamma som den som föranledde att bestämmelsen i nuvarande 2 kap. 1 § andra stycket JB, efter Lagrådets förslag, fick den lydelse bestämmelsen har i dag.[18] Vad som utgör tillbehör till en härskande fastighet inbegriper uttryckligen inte bara anläggning, som uppförts med stöd av servitut, utan också anläggning, som tryggas genom servitut men som uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den inte blivit tillbehör till den fastighet där den finns. Som bryggan i målet! Mot denna bakgrund kunde HD:s domslut inte rimligen bli något annat. Frågan är dock vilken vägledning avgörandet ger beträffande andra situationer, när förhållandena ser annorlunda ut.

HD skriver att fastigheternas *behov* av bryggan säkerställs långsiktigt genom att bryggan blir fastighetstillbehör till Guttvik 3:30 och Guttvik

[15] Det vill säga en situation då inte samtliga ägare till fastigheterna också äger föremålet, se NJA 2021 s. 277, ”Estrids hus”, punkterna 14 och 15 i domen.
[16] Jfr prop. 1966:24 s. 129.
[17] Se 2 kap. 4 § JB.
[18] Se prop. 1966:24 s. 129.

3:31 enligt ovan.[19] Vad HD rimligtvis egentligen menar är att det är *rätten att använda* bryggan som säkerställs.[20] Det förstår man av sammanhanget. Det krävs större eftertanke vid tolkningen av HD:s första exempel på hur rätten att använda anläggningen långsiktigt kan säkerställas. HD skriver att så kan ske genom ett avtal där äganderätten till anläggningen överförs till en eller flera av de *fastigheter* som behöver den. Vad HD troligen egentligen menar (jfr dock avsnitt 3.7) är att äganderätten ska överföras till en eller flera av de *fastighetsägare* som behöver den. Äganderätt kan ju aldrig tillkomma en fastighet. Och det är nu det blir intressant. När måste överföringen senast ha skett? Spelar det någon roll om överföringen sker till samtliga fastighetsägare eller bara någon eller några av dem och hur skiljer sig konsekvenserna i så fall åt? Måste äganderätten överföras i sin helhet eller får ägaren till den lösa egendomen förbehålla sig någon kvotdel i anläggningen? Vad gäller när fastigheten ägs av flera personer och äganderätten till anläggningen inte överförs till alla?

3.1 Tidpunkten för överföringen av äganderätten

Om en befintlig fysisk anläggning som utgör lös egendom ska tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen och det är nödvändigt att anläggningens ägare lämnar sin medverkan,[21] måste det krävas att avtalet med ägaren ingås innan lantmäterimyndigheten fattar anläggningsbeslutet.[22] I annat fall är det inte klarlagt vid förrättningen om den av HD uppställda grundförutsättningen är uppfylld. För det fall det inte skulle gå att uppnå är lantmäterimyndigheten och delägarna hänvisade till det alternativ som jag redovisar i avsnitt 4.

3.2 Äganderätten överförs till samtliga fastighetsägare

Om äganderätten till anläggningen överförts till samtliga fastighetsägare som behöver den — och vars fastigheter därför ska delta i gemensamhetsanläggningen — blir situationen i princip densamma som i rättsfallet Guttviks brygga: Har äganderätten överförts till alla fastighetsägarna kommer anläggningen genom den därpå följande upplåtelsen av utrymmet där anläggningen finns att bli fastighetstillbehör till fastigheterna. Fastighetsägarna behöver inte förvärva äganderätt till anläggningen med lika andelar. Så kallad andelsinkongruens utesluter inte, till skillnad från ägarinkongruens, att egendomen blir tillbehör till fastigheterna.[23]

HD:s andra exempel är med andra ord en konsekvens av att äganderätten överförts före beslutet och det utgör inte något självständigt sätt

[19] Se punkten 24 i domen.
[20] Om det förekommer ett fastighetsanknutet behov av bryggan eller inte beror ju inte på om anläggningen är fast eller lös egendom.
[21] Jfr Berg, SvJT 2024 s. 812 samt prop. 1966:24 s. 121 och 131.
[22] Sker det under förrättningen torde ägaren behöva behandlas som sakägare och avtal biläggas akten eller återges i protokollet.
[23] Jfr NJA 2021 s. 277, ”Estrids hus”.

att säkerställa en rätt att använda anläggningen; exemplen är i denna situation inte alternativa. Om inte äganderätten till anläggningen har överförts till en eller flera av ägarna till de deltagande fastigheterna blir ju den lösa egendomen inte fastighetstillbehör genom upplåtelsen. Tillkommer äganderätten någon annan, kan anläggningen inte samtidigt utgöra tillbehör till de deltagande fastigheterna.

3.3 Äganderätten överförs till några fastighetsägare

Resultatet av anläggningsbeslutet blir, såvitt avser tillbehörsfrågan, ett annat om äganderätten till anläggningen överförts bara till några av fastighetsägarna som behöver den. Eftersom äganderätten inte ändras enbart genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen,[24] måste det innebära att anläggningen genom upplåtelsen av utrymmet blir tillbehör till de fastigheter vars ägare förvärvat äganderätten till anläggningen, medan övriga fastigheter ”bara” får förmånen att använda anläggningen, en samfälld servitutsrätt.[25]

3.4 Äganderätten överförs till en fastighetsägare

Resultatet om äganderätten till anläggningen överförts till bara en av fastighetsägarna blir detsamma som i avsnitt 3.3, under förutsättning att anläggningen finns någon annanstans än på dennes fastighet. Annars blir ju anläggningen fastighetstillbehör i samma stund som äganderätten till anläggningen överförs till fastighetsägaren och vi har då över huvud taget inte längre med lös egendom att göra.

3.5 Överföring av fastighetstillbehör

I situationerna som beskrivs i avsnitten 3.3 och 3.4, det vill säga när överföringen av äganderätten till den lösa egendomen skett till en eller flera av fastighetsägarna men inte alla, torde det i regel uppstå behov av att besluta om överföring av fastighetstillbehör. Det förhållandet att några delägare i gemensamhetsanläggningen endast får en dispositionsrätt till anläggningen, medan äganderätten tillkommer någon eller några andra, kan leda till osäkerhet i en rad avseenden som föranledde att möjligheten till överföring av fastighetstillbehör infördes 2002.[26] Genom ett sådant beslut överförs anläggningen från den eller de fastigheter som den blivit tillbehör till genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen, till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

[24] Se punkten 15 i domen och Berg, SvJT 2024 s. 810.
[25] Se prop. 1966:24 s. 117.
[26] Se prop. 2000/01:138 s. 19: ”Osäkerhet kan uppstå om vem som ansvarar för underhåll av anläggningen och vem som skall stå för försäkringar. Osäkerhet kan också uppstå om nyttjarens rätt att i sin tur upplåta nyttjanderätt till anläggningen. Äganderättsliga oklarheter kan uppkomma om nyttjaren ges rätt att bygga om och bygga ut anläggningen. I vilken utsträckning förändrar ombyggnaden, helt eller delvis, äganderätten till föremålet och i vilken utsträckning kan nyttjaren utnyttja värdet av sina investeringar för pantsättning?”

3.6 Äganderätten måste överföras i sin helhet

HD:s första exempel på hur rätten att använda anläggningen kan säkerställas måste rimligen bygga på den underförstådda förutsättningen att äganderätten *i sin helhet* överförs till en eller flera av fastighetsägarna som behöver den, det vill säga att ägaren till den lösa egendomen inte förbehåller sig någon kvotdel i anläggningen. Gör han eller hon det, ska anläggningen även efter anläggningsbeslutet på grund av ägarinkongruens betraktas som lös egendom.[27] Vid sådana omständigheter blir anläggningen alltså inte genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen fastighetstillbehör till någon av de deltagande fastigheterna.

Det kan för all del inte uteslutas att en överföring av bara kvotdelar i anläggningen innebär att rätten att använda anläggningen ska anses ha säkerställts långsiktigt trots att anläggningen inte kan bli fastighetstillbehör till en eller flera av de deltagande fastigheterna. Det finns dock flera omständigheter som talar emot en sådan bedömning. En är att den ursprunglige ägaren bör vara fri att inte bara överlåta sin andel i anläggningen till någon utomstående, utan också att ansöka om egendomens försäljning på offentlig auktion.[28] En annan är att äganderätten till anläggningen i denna situation inte är förenad med äganderätten till de deltagande fastigheterna. Om fastighetsägarna som erhållit äganderätt till kvotdel i anläggningen överlåter sina fastigheter utan att samtidigt överlåta kvotdelarna i anläggningen, kommer den därefter inte längre att ägas av någon fastighetsägare som behöver den. Det förhållandet att det till förmån för fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen endast gäller en dispositionsrätt till anläggningen, medan äganderätten tillkommer någon eller några andra, riskerar slutligen att utlösa den osäkerhet i samtliga avseenden som ger anledning till överföring av fastighetstillbehör.[29] Men den möjligheten kan inte användas för att komma till rätta med situationen, därför att en sådan överföring uttryckligen inte kan avse lös egendom.[30] Det skulle innebära att den av HD förutsatta grundförutsättningen inte längre är uppfylld.

3.7 Överföring av äganderätt till en av flera ägare till en fastighet bör anses ha skett för också övriga ägares räkning

Jag har ovan gjort antagandet att HD egentligen menar att äganderätten till anläggningen ska överföras genom avtal till fastighetsägarna och inte till de fastigheter som behöver den — inte för att jag tycker att det är roligt att märka ord, utan för att det faktiskt spelar roll. Om det inte vore för den i prövningstillståndet ställda frågan, som förutsätter att anläggningen som ska tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen är

[27] Se prop. 1966:24 s. 117 och NJA 2014 s. 35, ”Torkanläggningen i Maglaby”, särskilt punkten 20 i domen.
[28] Se 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.
[29] Se not 26.
[30] Se prop. 2000/01:138 s. 58.

lös egendom, skulle HD nämligen faktiskt kunna mena ett avtal genom vilket anläggningen överförs till fastigheterna som behöver den, om vi utgår från att HD i så fall lite slarvigt uttrycker det som att det är ”äganderätten” till anläggningen som överförs till fastigheterna.[31] Ett sådant avtal skulle dock behöva ha formen av ett trepartsavtal; mellan ägarna till de fastigheter som behöver anläggningen, A, ägaren till anläggningen, B, och ägaren till den fastighet där anläggningen finns, C. Anläggningen skulle överföras till de fastigheter som behöver den genom att A förvärvar äganderätten till anläggningen från B och att C, för att trygga anläggningen, upplåter servitut i sin fastighet till förmån för A:s fastigheter. Det skulle emellertid innebära att anläggningen redan genom avtalet blev fastighetstillbehör till de härskande fastigheterna enligt 2 kap. 1 § andra stycket JB, och eftersom rättsfallet Guttviks brygga avser frågan om lös egendom kan tas i anspråk och inte egendom som på detta sätt hör till en fastighet, kan det avfärdas att det var detta HD avsåg att uttrycka.[32]

Därmed inställer sig frågan om det är tillräckligt att ett avtal, där äganderätten till anläggningen överförs till en fastighetsägare som behöver den, ingås med någon av delägarna i det fall fastigheten ägs av flera personer eller om det krävs att avtalet träffas med samtliga delägare. Svaret på den frågan är att det får bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Utgångspunkten är att den eller de delägare som har tillfört ett föremål till en fastighet som också ägs av andra, ska anses ha gjort det för också övriga delägares räkning. Framgår det emellertid av omständigheterna vid den tidpunkt då föremålet tillfördes fastigheten att det inte skedde för också övriga delägares räkning, bör föremålet till följd av ägarinkongruensen betraktas som lös egendom på samma sätt som om en nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört föremålet.[33] När överföringen av äganderätten till lös egendom sker inför eller under en anläggningsförrättning i syfte att egendomen ska kunna tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen talar det så starkt för att det skett för samtliga delägares räkning att det bör vara tillräckligt att avtalet ingås mellan ägaren av den lösa egendomen och någon av delägarna i fastigheten. Lantmäterimyndigheten bör dock relativt enkelt kunna utreda frågan i behövlig utsträckning vid förrättningen.

4 Praktiskt förfarande vid utebliven medverkan

Det är inte ovanligt att fastighetsägare och innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt i berörd fastighet har motsatta intressen. Man kan räkna med att det finns rättighetshavare som inte är beredda att

[31] Jfr andra stycket i avsnitt 3.

[32] Det finns inget som hindrar ett sådant förfarande och att ett avtalsservitut sedermera ersätts av en samfälld servitutsrätt genom ett anläggningsbeslut, men det framstår som en onödig omväg. Normalt torde dessutom flera avtal ingås i stället för ett trepartsavtal.

[33] Se punkterna 19–21 i NJA 2014 s. 35, ”Torkanläggningen i Maglaby”.

lämna sin medverkan när sådan behövs eller att parterna inte kan enas om villkoren för äganderättsövergången innan förrättningen behöver avslutas. När lös egendom skulle behöva tas i anspråk för gemensamhetsanläggningens behov men nödvändig medverkan saknas, återstår för lantmäterimyndigheten bara att meddela anläggningsbeslut och ange den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd.[34] Därefter får delägarna inom utförandetiden antingen fortsätta förhandlingarna med egendomens ägare för att nå en överenskommelse eller, om det är utsiktslöst, uppföra en ny anläggning.[35]

5 Inlösen och samfälld äganderätt

Den uppmärksamma läsaren noterar att jag inte har behandlat situationen då rätten till det utrymme som krävs för anläggningen tillgodoses genom en samfälld äganderätt i stället för en servitutsrätt. Det beror på att det oftast inte blir aktuellt med annat än ett utrymmesservitut. En samfälld äganderätt uppstår vid inlösen, vilket sker bara när en fastighet är skyldig att avstå utrymme trots att intrånget är så höggradigt att det når upp till vad som benämns *synnerligt men*, och då bara på begäran av ägaren till den fastigheten.[36] Det är alltså inte ett alternativ som kan tillgripas av övriga fastighetsägare för att komma i åtnjutande av mer omfattande befogenheter än vad en samfälld servitutsrätt erbjuder dem. Det beror också på att det, enligt min mening, framgår av förarbetena att inlösen visserligen medför att särskild rätt till fastigheten som tillkommit genom frivillig upplåtelse upphör, men att inlösen inte avser rättigheten som sådan och följdriktigt i så fall inte heller egendom som uppförts med stöd av sådan rätt.[37] I vissa fall kan det vara lämpligt att kombinera inlösen med en fastighetsbildningsåtgärd och då kan, under mycket speciella förutsättningar, överföring av bebyggd mark medföra att äganderätten också till byggnad (men inte annan anläggning) på ofri grund övergår till tillträdaren.[38] Jag utesluter inte att jag kommer att ta upp det i ett annat sammanhang.

6 Avslutande kommentar

I min artikel i SvJT 2024 s. 807 drog jag slutsatsen att rätt till lös egendom kan upplåtas enligt AL bara om ägaren till den lösa egendomen lämnar sin medverkan.[39] Det gjorde jag främst med hänsyn till den osäkerhet som uppstår när en gemensamhetsanläggning inrättas och det

[34] Se 24 § andra stycket 7 AL.
[35] Detta alternativ redovisas i Lantmäteriets handbok som alternativ två när en anläggning i form av lös egendom behöver tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning, medan alternativ ett motsvaras av den situation som jag beskriver i andra meningen i avsnitt 3.4 (se Lantmäteriet, Handbok AL, 2025-07-08, s. 78).
[36] Se 12 § andra stycket AL.
[37] Se prop. 1973:160 s. 208 f. och notera dessutom att AL inte innehåller någon hänvisning till 1 kap. 2 § andra stycket eller 5 § expropriationslagen (1972:719) (ExprL).
[38] Se 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988).
[39] Se Berg, SvJT 2024 s. 814 f.

för dess behov upplåts bara en dispositionsrätt till en anläggning medan äganderätten fortsatt tillkommer någon annan. Uppfattningen bekräftas av HD såvitt beträffar lös egendom som ägs av någon annan än ägare till fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Jag utgick, en aning onyanserat, bara från situationen då anläggningen ägs av en sådan utomstående tredje man. Genom HD:s avgörande tydliggörs att någon motsvarande medverkan inte krävs när den som äger den lösa egendomen är en blivande delägare i gemensamhetsanläggningen. Det beror på att dispositionsrätten långsiktigt säkerställs genom att egendomen blir tillbehör till dennes fastighet när gemensamhetsanläggningen inrättas. Ianspråktagandet av anläggningen kan alltså ske även mot dennes vilja, det vill säga tvångsvis,[40] till skillnad från när ägaren av den lösa egendomen är en utomstående tredje man. Tredje man kan i och för sig få finna sig i att rättigheten med stöd av vilken anläggningen uppförts undanträngs genom anläggningsbeslutet.[41] Men liksom hittills, behöver han eller hon inte oroa sig över ett tvångsianspråktagande av anläggningen, utan är fri att ta tillvara på sin egendom till exempel för att använda den på annan plats.

HD:s avgörande ger visserligen större klarhet, men lämnar samtidigt ett utrymme som fortsatt kräver noggrann analys i varje enskilt fall. Förhållandena vid anläggningsförrättningar varierar naturligtvis kraftigt och utgångspunkterna är sällan så renodlade som i den i prövningstillståndet ställda frågan. Min förhoppning är att genomgången i denna artikel kan ge praktisk hjälp i de situationer som HD inte närmare utvecklar och bidra till en konsekvent hantering nästa gång frågan om att ta i anspråk lös egendom för en gemensamhetsanläggnings behov aktualiseras.

[40] Givetvis under förutsättning att villkoren enligt AL är uppfyllda och att ianspråktagandet kan betraktas som proportionerligt vid den från AL fristående bedömning som 2 kap. 15 § regeringsformen påbjuder.
[41] Se 12 § tredje stycket AL och 1 kap. 3 och 4 §§ ExprL.