HÖGSTA DOMSTOLENS
DOM

meddelad i Stockholm den 6 november 2025

Mål nr
T 5127-23

PARTER

Klagande

M.O.

Ombud: Advokaten N.C.

Motparter

1. J.J.

Ombud: Advokaterna A.L. och D.W.

2. Dalslands Kanal Aktiebolag, 556000-4573

Nils Ericsons väg 1

464 72 Håverud

SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd

Besöksadress
Riddarhustorget 8

Telefon
08-561 666 00

Öppettider
måndag–fredag
08:45–12:00
13:15–15:00

Postadress
Högsta domstolen
Box 2066
103 12 Stockholm

E-post
hogsta.domstolen@dom.se

Webbplats
www.hogstadomstolen.se

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2023-06-20 i mål F 4847-21

_____

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att en gemensamhetsanläggning i ett fall som detta kan inrättas i lös egendom.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt. Mark- och miljööverdomstolens domslut står därmed fast.

M.O. ska ersätta J.J. för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 43 500 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

M.O. har yrkat att Högsta domstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning och att belasta hennes fastighet med ett gångvägsservitut. Hon har i andra hand yrkat att hon ska tillerkännas en högre intrångsersättning. M.O. har vidare yrkat att Högsta domstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad för anläggningsbeslutet och besluta att ägaren till G. 3:30 ensam ska svara för den kostnaden. Därutöver har hon yrkat att hon ska befrias från skyldigheten att betala J.J.s rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen och att J.J. förpliktas att ersätta henne för rättegångskostnad i den instansen.

J.J. har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

Dok.Id 334495

Dalslands Kanal Aktiebolag har getts möjlighet att yttra sig men har inte hörts av.

M.O. och J.J. har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 8.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Sedan lång tid tillbaka finns en brygga på fastigheten K. 2:1 i Melleruds kommun. Bryggan tillhör ägarna till de angränsande fastigheterna G. 3:30 (J.J.) och G. 3:31 (M.O.) och utgör lös egendom.

2. Det saknas vägförbindelse till fastigheterna G. 3:30 och G. 3:31. De kan nås genom en stig och i praktiken nås de även sjövägen med användning av den aktuella bryggan.

3. Efter ansökan av J.J. beslutade Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149) om inrättande av en ny gemensamhets-anläggning, G. GA:2. Anläggningen innefattade den befintliga bryggan på fastigheten K. 2:1 och de anordningar som krävs för anläggningen. Beslutet motiverades med att G. 3:30 och G. 3:31 – de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna – behövde bryggan för att kunna fungera som bostadsfastigheter. Gemensamhetsanläggningens (och därmed de deltagande fastigheternas) tillgång till bryggan säkerställdes genom ett utrymmesservitut med K. 2:1 som belastad fastighet.

Dok.Id 334495

4. Lantmäteriet beslutade också att inrätta ett gångvägsservitut som belastade G. 3:31 till förmån för G. 3:30 och att gemensamhetsanläggningen skulle förvaltas genom delägarförvaltning. Vidare beslutade Lantmäteriet att från K. 2:1 överföra bryggan till G. 3:30 och G. 3:31 som fastighetstillbehör.

5. Ägaren av G. 3:31, M.O., överklagade anläggningsbeslutet avseende G. GA:2 i sin helhet och angav bland annat att beslutet skulle upphävas för att bryggan utgjorde lös egendom och därför inte var sakrättsligt knuten till de fastigheter som skulle ingå i gemensamhetsanläggningen.

6. Mark- och miljödomstolen fastställde i huvudsak Lantmäteriets beslut. I domskälen angavs att Lantmäteriets beslut om överföring av fastighetstillbehör inte hade någon verkan utan var att betrakta som en nullitet som inte påverkade förrättningsbesluten i övrigt.

7. Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat att varken lagens ordalydelse eller dess syfte utesluter att en gemensamhetsanläggning kan inrättas i lös egendom och har i huvudsak fastställt mark- och miljödomstolens domslut. För att oklarhet inte skulle råda har Mark- och miljööverdomstolen upphävt Lantmäteriets beslut om överföring av fastighetstillbehör.

Prövningstillstånd

8. Med utgångspunkt i Mark- och miljööverdomstolens bedömning att bryggan uteslutande är belägen på fastigheten K. 2:1, att äganderätten till bryggan tillkommer ägarna av fastigheterna G. 3:30 och G. 3:31 gemensamt och att den utgör lös egendom har Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd i fråga om en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen kan inrättas i lös egendom, i detta fall en brygga. Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

Dok.Id 334495

Anläggningslagen

9. För att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter kan, enligt 1 § anläggningslagen, en gemensamhetsanläggning inrättas. Det kan exempelvis vara fråga om att tillgodose behovet av en brygga (jfr prop. 1973:160 s. 178 och Carl Hemström, Gemensamhetsanläggningar – Inrättande och förvaltning, 1986, s. 17 f.).

10. Frågan om inrättande av en gemensamhetsanläggning prövas vid en förrättning som handläggs av lantmäterimyndighet och förutsätter – utöver vad som anges i 1 § – att en rad villkor, som gäller till skydd för enskilda och allmänna intressen, är uppfyllda. Trots att inrättande kan ske tvångsvis bör det i största möjliga utsträckning ske på frivillig väg. En gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet och utan oskälig kostnad. (Se 4–11 och 16 §§ samt jfr a. prop. bl.a. s. 148 ff.)

11. Ett beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning kan avse att en ny fysisk anläggning ska tillskapas, eller att en befintlig fysisk anläggning ska användas. En sådan kan tidigare exempelvis ha betjänat en fastighet eller utnyttjats gemensamt på avtalsrättslig grund. Ett skäl för att inrätta en gemensamhetsanläggning beträffande befintliga anläggningar kan vara att få till stånd en fastare och mer ändamålsenlig reglering av inbördes rättigheter och skyldigheter, bland annat genom att de knyts till de fastigheter som är i behov av anläggningen. (Jfr a. prop. s. 178.)

12. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter behöver bland annat tillgången till utrymme för anläggningen säkerställas långsiktigt. Mark eller annat

Dok.Id 334495

utrymme får tas i anspråk på fastighet som ska delta i gemensamhets-anläggningen eller på annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Även om synnerligt men orsakas får utrymme tas i anspråk om vissa förutsättningar är uppfyllda. (Se 12 §.)

13. Hur ett ianspråktagande bör ske får avgöras efter omständigheterna i det enskilda fallet. Ofta kommer det att bli fråga om en begränsad rätt av servitutskaraktär. Rätten för de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna och belastningen för en eller flera fastigheter (som också kan vara deltagande fastigheter) anses till sin juridiska karaktär vara att hänföra till förrättningsservitut. (Jfr a. prop. s. 88 och 201 ff.)

14. Enligt 14 § är en gemensamhetsanläggning och rätten till utrymme som tas i anspråk samfälld för de fastigheter som deltar. Det innebär att anläggningen, inklusive rätten i samfälligheten, är tillbehör till de deltagande fastigheterna, antingen som samfälld servitutsrätt eller som samfälld äganderätt. På så sätt säkras att gemensamhetsanläggningens ändamål tillgodoses långsiktigt. Med den samfällighet som blir följden av ett inrättande följer både en rätt att vidta behövliga åtgärder för att hålla anläggningen i sådant skick att den fyller sitt ändamål och en skyldighet att göra detta. (Jfr a. prop. s. 182, 207 och 213.)

15. Äganderätten till ett utrymme eller till en befintlig anläggning ändras som huvudregel inte genom inrättande av en gemensamhetsanläggning (jfr dock 12 och 12 a §§ om inlösen av hel eller del av fastighet respektive överföring av fastighetstillbehör), utan det är endast rätten att använda anläggningen som blir samfälld för de deltagande fastigheterna (jfr ovan p. 13 angående den servitutsliknande karaktären som följer av inrättande av gemensamhetsanläggning).

Dok.Id 334495

Gemensamhetsanläggning i lös egendom

16. Anläggningslagens bestämmelser om fastighet tillämpas även på viss lös egendom, nämligen inskriven tomträtt och gruva samt – om det är lämpligt – också på byggnader och andra anläggningar som inte hör till en fastighet, naturreservat och kulturreservat. Detta så kallade utvidgade fastighetsbegrepp framgår av 2 §.

17. Det har hävdats att det utvidgade fastighetsbegreppet är avsett att gälla för den berättigade men inte den belastade sidan, vilket skulle få till följd att ett beslut om gemensamhetsanläggning i princip inte kan belasta lös egendom (jfr bl.a. Axel Berg i SvJT 2024, s. 809–816 och Lantmäteriets Handbok AL, 2025-07-08, s. 78).

18. Någon sådan inskränkning framgår inte av lagtexten (jfr utformningen av 2 § med t.ex. 12 § 2 st. och 44 §). Grundförutsättningen för inrättande av en gemensamhetsanläggning är dock att den ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, något som innefattar krav på ett långsiktigt säkerställande av rätten att använda den fysiska anläggningen.

19. Det innebär att det sällan kan 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; lös egendom kan som huvudregel varken kopplas till rättigheter av servitutskaraktär eller belastas med motsvarande skyldigheter.

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

Dok.Id 334495

Fastighetstillbehör

21. Vad som kan vara tillbehör till en fastighet följer bland annat av 2 kap. 1 § jordabalken. För tillbehör i form av byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar är huvudregeln att de ska ha anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk (första stycket).

22. Till en fastighet hör även byggnad och annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut och inte hör till den fastighet där anläggningen finns (andra stycket). Med servitut avses här såväl avtals- och förrättningsservitut som servitutsliknande rättigheter, exempelvis gemensamhetsanläggning. Inte bara anläggningar som uppförts på sådan grund utgör fastighetstillbehör för den härskande fastigheten utan också tidigare uppförda anläggningar som vid senare tillfälle tryggas med en rätt av detta slag. (Jfr bl.a. prop. 1966:24 s. 129, prop. 1970:20 s. B 97 samt prop. 2000/01:138 s. 31. Beträffande sista meningen jfr även 2 kap. 4 § jordabalken.)

Bedömningen i detta fall

23. Den i målet aktuella bryggan blir, genom inrättande av gemensamhetsanläggningen G. GA:2, fastighetstillbehör till fastigheterna G. 3:30 och G. 3:31.

24. Fastigheternas behov av bryggan säkerställs därmed långsiktigt. Att bryggan fram till inrättandet utgjort lös egendom innebär därför inte hinder mot att inrätta den aktuella gemensamhetsanläggningen.

25. Den i prövningstillståndet ställda frågan ska besvaras i enlighet med detta.

Dok.Id 334495

26. Det saknas skäl att meddela prövningstillstånd i målet i övrigt. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska alltså stå fast.

27. Vid denna utgång ska M.O. ersätta J.J. för hans rättegångskostnader i Högsta domstolen.

_____

I avgörandet har deltagit justitieråden Agneta Bäcklund, Petter Asp, Eric M. Runesson, Anders Perklev och Margareta Brattström (referent). Föredragande har varit justitiesekreteraren Axel Johnsson.

Dok.Id 334495