

**Klart behov - omprövning av
gemensamhetsanläggning enligt 35§
AL**

Jenny Åberg

Copyright © Jenny Åberg, 2016

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/16/5357 SE

Klart behov – omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL

Clear need – reassessing of joint facility according to 35§ AL

Kandidatarbete utfört av/Bachelor of Science Thesis by:

Jenny Åberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Leif Pierrou, Lantmäteriet Gävle

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Johanna Rasmusson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Klart behov, omprövning, gemensamhetsanläggning

Keywords:

Clear need, reassessing, joint facility

Abstract

In January 1990 the term *clear need* was introduced while reassessing a joint facility according to 35§ AL. The law changed due to restrictions in the two previous terms making them difficult to achieve, *changed conditions* and *regulation of reassessing*. Clear need is not defined in the law texts nor is it defined in the legislative history or the government bill.

The purpose of this paper is to show how clear need is interpreted by studying literature and relevant cases. Alongside creating a wider understanding of clear needs, a big part of the work with this paper have been to read several cadastral dossiers to be able to answer the question of how clear need has been used in practise from 1990 up to today. A number of the studied dossiers have been chosen to show how clear need is used and motivated by cadastral surveyors.

Studying the cases indicates that the usage of the term clear need has increased, from the year of 2008 the total usage is about 20 %. More than half of the read cases uses the term changed conditions, while many of the remaining did not mention any specific term. There are differences in the frequency of clear need used in the different counties in Sweden.

In the 14 dossiers chosen for this paper the cadastral surveyors have often used the requirements for clear need that is visible in the literature and cases.

Sammanfattning

1 januari 1990 tillkom rekvisitet *klart behov* vid omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL. Lagändringen berodde på att det tidigare var allt för restriktivt att ompröva gemensamhetsanläggningar, det var svårt att uppfylla de två tidigare rekvisiten, ändrade förhållanden och föreskrift för omprövning. I lagtexten står det inte tydligt vad klart behov innebär.

Syftet med detta arbete är att skapa en tydligare bild av hur klart behov tolkas genom att studera litteratur och skrift i ämnet samt relevanta rättsfall. Förutom att skapa en större förståelse av klart behov har en stor del i arbetet varit att studera förrättningsakter och svara på frågan hur klart behov används i praktiken, både hur användningen är fördelad per år från 1990 och fördelningen över länen i Sverige. Av dessa studerade förrättningar har ett antal valts ut för att visa hur klart behov används och hur förrättningslantmätarna har motiverat att omprövningen uppfyller klart behov. Det finns ingen tidigare undersökning av användandet av klart behov som är lika omfattande som denna.

Det som är tydligast i förarbete och relevanta rättsfall är att förändringar som skett på grund av att tid förflutit sedan det senaste anläggningsbeslutet är ett klart behov. Att det skett en samhällsutveckling är också ett klart behov. Det kan vara inaktuella andelstal på grund av att trafikmängden har ökat. Att anpassa anläggningsbeslutet efter vunna erfarenheter är också ett klart behov för omprövning. Har en del av en väg flyttats och den inte längre har samma placering som i beslutet kan det vara ett klart behov för omprövning att ändra beslutet så att vägen får samma placering som i praktiken.

Användningen av klart behov är 12,5 % av alla omprövningar mellan 1 januari 1990 och 15 januari 2016. Ser man till var år för sig är det en lägre användning de första 10-15 åren. Användningen sedan ökar och från och med 2008 och användningen av klart behov ligger på ca 20-30 % av omprövningarna. Eftersom rekvisitet klart behov infördes för att göra det enklare att genomföra en omprövning bör användandet vara högre. Att klart behov är så pass odefinierat som det är och att lantmätarna inte besitter någon större kunskap om rekvisitet är troligtvis de största orsakerna till att användningen av klart behov är låg. Den största andelen förrättningar omprövas med rekvisitet ändrade förhållanden. I och med införandet av klart behov kan ändrade förhållandens restriktivitet urlakats. Det blir ett problem om till exempel klart behov i framtiden skulle tas bort, därför anser jag att det är viktigt att få en tydligare gräns mellan rekvisiten.

Spridningen av användandet av klart behov är stor i Sveriges län. I varje län var det mellan 0-38,5 % av de studerade förrättningarna omprövas med rekvisitet klart behov. Det beror troligtvis på flera faktorer. En faktor som kan bidra är att vid mindre kontor är det ett fåtal lantmätare som gör flertalet av omprövningsförrättningarna och har den personen inte kunskap i användningen av klart behov kommer inte de omprövas med rekvisitet klart behov.

Klart behov – omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL

14 utvalda förrättningar visar exempel på hur lantmätare har motiverat att klart behov uppfyllts och att omprövning kan ske. Dessa motiveringar är ofta i enlighet med förarbeten och rättsfall, vilket troligtvis betyder att lantmätaren sökt i den litteratur som finns för att kunna använda klart behov.

Eftersom användningen av klart behov är låg och att litteraturen inte helt tydliggör hur klart behov kan användas är det ett viktigt arbete att fortsätta förtydliga rekvisitet. Förhoppningen är att detta arbete kan användas för att ge en tydligare bild av klart behov och hur det används idag. En ny undersökning om 20 år hade det varit bra för att studera hur användningen har utvecklats.

Förord

Arbetet är ett kandidatarbete på 15 hp och har utförts under vårterminen, mitt fjärde år på civilingenjörsprogrammet med inriktning lantmäteri. Arbetet är skrivet i samarbete med Lantmäteriet.

Med hjälp av Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt på LTH, har ämnesförslag och frågeställningar utvecklats. Handledare på LTH, Svante Nilsson, universitetsadjunkt, och handledare på Lantmäteriet, Leif Pierrou, har gett mig värdefulla kommentarer på arbetet, svar och idéer på de frågor jag haft under arbetes gång.

Stort tack till er ovan nämnda för hjälp med allt från idé till färdigt arbete.

Lund, maj, 2016

Jenny Åberg

Författningar och förkortningar

Författningar

AL Anläggningslag (1973:1149)

Förkortningar

SOU Statens offentliga utredningar
HovR Hovrätten
SFF Samfällighetsförening

Beskrivning av viktiga begrepp

Ändrade förhållanden Ett av tre rekvisit för att kunna ompröva en gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL. Ändrade förhållanden kan endast anses uppfyllt när ett faktiskt nytt eller ändrat förhållande har skett. Det ska inte vara en tolkning av föreliggande fakta. Ändrade förhållanden är ett restriktivt rekvisit.¹

Gemensamhets anläggning En gemensamhetsanläggning avser en anläggning av ett stadigvarande ändamål, till exempel väg eller avloppsanläggning, som är delägd av de fastigheter som har väsentlig nytta av den. Fastighet som belastas av anläggningen måste inte vara delägare. Den är anläggningslagen som reglerar gemensamhetsanläggningar.

¹ SOU 1976:29 s. 203

Innehållsförteckning

1	Inledning	15
1.1	Bakgrund.....	15
1.2	Syfte och frågeställning	15
1.3	Frågeställningar.....	16
1.4	Metod	16
2	Klart behov i förarbete och rättsfall	17
2.1	Klart behov i litteraturen.....	17
2.2	Klart behov i rättsfall	19
3	Klart behov i praktiken	22
3.1	Allmänt om användningen av klart behov	22
3.2	Skillnader i användningen av klart behov mellan år 1990-2016.....	22
3.3	Användningen av klart behov i Sveriges län	23
3.4	Motivering till varför klart behov uppfylls	24
4	Analys och diskussion.....	29
4.1	Vad är klart behov?.....	29
4.2	Hur används klart behov?	30
4.3	Utvärdering av använd metod	34
5	Slutsats	35
6	Referenser	37
6.1	Offentligt tryck och publikationer.....	37
6.2	Myndighetspublikationer	37
6.3	Rättsfall och förrättningsakter.....	37
6.4	Figur- och tabellkällor.....	38

1 Inledning

1.1 Bakgrund

35§ AL har tre ”dörrar” där var och en ”dörr” består av ett rekvisit. För att kunna ompröva en gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL måste en dörr ”öppnas” och rekvisitet uppfyllas. De tre rekvisiten är:

- Ändrade förhållanden
- Föreskrift om omprövning
- Klart behov

Detta arbete inriktar sig på att skapa en större klarhet i rekvisitet och begreppet *klart behov* vid omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ anläggningslagen. Förutom att skapa klarhet ska arbetet även ge en tydligare bild hur klart behov har används sedan införandet 1990 till idag och hur rekvisitet tolkats av förrättningslantmätare. Användningen av klart behov ska jämföras med övriga rekvisit samt geografiskt över Sverige. Innan detta arbete har det gjorts mycket lite undersökning av hur klart behov har används och hur rekvisitet har tolkats.

Rekvisitet klart behov vid omprövning av gemensamhetsanläggning tillkom 1 januari 1990. Syftet med detta nya rekvisit var att göra det något enklare att ompröva en gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL. Detta på grund av att de tidigare rekvisiten, ändrade förhållanden och föreskrifter om omprövning, var mer restriktiva och många omprövningar skedde inte eftersom de inte uppfyllde något av de två rekvisiten². Vad klart behov innebär är dock inte en helt tydligt i lagtexten.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med arbetet är att tydliggöra rekvisitet klart behov vid omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL samt att undersöka hur rekvisitet klart behov används i praktiken.

² SOU 1976:29 s. 203

1.3 Frågeställningar

- Vad innebär begreppet klart behov vid omprövning av gemensamhetsanläggning (35§ AL)?
- Hur används klart behov i praktiken vid omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL?
- Är det någon skillnad på hur klart behov används runt om i Sverige?
- Hur ofta används klart behov jämfört med de andra rekvisiten?

1.4 Metod

Genom att studera SOU och proposition har en tydligare bild skapats för vad lagstiftarens mål var med rekvisitet klart behov och hur det kan användas. Annan relevant litteratur har studerats, det finns dock inte mycket skrivet om klart behov än det som finns i förarbetena. Eftersom förarbete inte ger ett tydligt svar på hur klart behov ska tolkas har rättsfall som behandlar klart behov studerats.

För att kunna undersöka hur klart behov har använts beställdes alla anläggningsförrättningar där det skett minst två åtgärder på gemensamhetsanläggningen och att åtgärden skedde efter 1 januari 1990 från Lantmäteriet. Detta för att få fram förrättningar där gemensamhetsanläggningar har omprövats efter införandet av rekvisitet klart behov.

1126 av 4304 förrättningar från hela landet har sedan studerats för att se vilket rekvisit som använts vid omprövningen och hur det är motiverat. Att studera förrättningarna var tidskrävande och har utgjort en stor del av detta arbete. Förrättningsakterna har hittats genom Lantmäteriets service ArkivSök. Var 3-4 förrättningar har studerats, de har valts utan ”inbördes ordning” för att få ett så korrekt resultat som möjligt. I vissa fall fanns inte akterna inscannade i ArkivSök. Dessa har då hoppats över och en annan akt valts. Alla 1126 förrättningar sammanställdes i Excel för att få en översikt över materialet och för att få det mer lättarbetat. De parametrar som skrev in i Excel var; kommun, län, beteckning på gemensamhetsanläggning, datum, akt, åtgärd och motivering. Sedan har de förrättningar där klart behov använts tagits ut och analyserats på bland annat område och årtal. Av dessa 1126 förrättningar valdes 14 ut för att visa hur förrättningslantmätare motiverar att rekvisitet klart behov är uppfyllt.

2 Klart behov i förarbete och rättsfall

35§ anläggningslagen lyder:

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. Lag (2015:373).

Lagen ändrades 2015, ändringen har ingen betydelse för detta arbete.

I paragrafen ställs de tre rekvisiten för omprövning upp – ändrade förhållanden, föreskrift om omprövning och klart behov. I paragrafen definieras inte klart behov mer än att ett klart behov av omprövning ska ha framkommit. I följande avsnitt kommer det ges en tydligare bild av vad klart behov innebär.

2.1 Klart behov i litteraturen

1978 gjorde Svenska villaägarförbundet en skrivelse till regeringen där de framförde en önskan om att det skulle vara enklare att få genom en omprövning av gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden. Tekniska högskolan i Stockholm gjorde 1984 en undersökning där anläggningsförrättningar mellan 1974-80 i Kalmar, Västmanland och Stockholms län studerades. Undersökningen visade att endast 2 % av förrättningarna utgjorde omprövningar enligt 35 AL§. Skälet till att gemensamhetsanläggningarna önskades omprövas var att ändra andelstalen eller att en fastighet ska in- eller utträda ur anläggningen. I övervägande del tillämpades 43§ AL när delägarna var överens. Rekvisitet ändrade förhållanden i 35§ AL var så

restriktivt att det oftast inte uppfylldes och därmed kunde omprövning av gemensamhetsanläggningarna inte ske.³

I SOU 1986:29 behandlas frågan om att göra en förändring i 35§ AL för att lätta upp restriktionerna för omprövning. Det skulle fortfarande vara något restriktivt för att behålla säkra och stabila gemensamhetsanläggningar, men efter en tid kan det uppkomma behov att ompröva anläggningsbeslutet. Ändring av andelstal, in- och utträde ur anläggningen som villaägarförbundet angav som exempel för företeelser som skulle bli lättare att ompröva ansåg utredaren var bra. Utredaren ansåg även att en omprövning av anläggningsbeslutet ska kunna ske enligt klart behov för att anpassa anläggningsbeslutet efter vunna erfarenheter som skett efter att anläggningen togs i bruk.⁴

I propositionen 1988/89:77 gavs ett förslag till en lagändring för 35§ AL som skulle inträda 1 januari 1990. I huvudsak var motiven de samma som i SOU 1986:29, skälen till att en omprövning ska kunna ske borde mjukas upp. Det skulle fortfarande vara en viss restriktivitet, det ska finnas ett klart behov för omprövning. Ett skäl för omprövning enligt propositionen kan vara att det behövs en ändring i anläggningsbeslutet efter vunna erfarenheter, precis som det togs upp i SOU:n.⁵ I propositionen tas det även upp att Svenska villaägarförbundet önskar om en lättnad för omprövning handlade om gemensamhetsanläggningar i bostadsområden, men lagändringen ska gälla för alla gemensamhetsanläggningar.⁶

Klart behov är inte tydligt definierat i förarbetena. Att det efter en tid kan uppkomma ett behov att ompröva beslutet, till exempel att andelstalen är inaktuella uppfyller rekvisitet klart behov. Att kunna modifiera anläggningsbeslutet efter vunna erfarenheter som skett efter att den togs i bruk, till exempel att en väg blev lite bredare än i beslutet ska också kunna omprövas med rekvisitet klart behov. En begäran om omprövning ska inte alltid kunna omprövas med rekvisitet, det ska ha framkommit ett klart behov.⁷

³ SOU 1986:29 s. 203 f

⁴ SOU 1986:29 s. 204

⁵ Prop. 1988/89:77 s.75

⁶ Prop. 1988/89:77 s.107

2.2 Klart behov i rättsfall

Nedan har sex rättsfall från hovrätten sammanfattats för att få en tydligare bild av hur rättspraxis ser på klart behov. Inom parantes står numret till Lantmäteriets rättsfallsregister.

HovR Övre Norrland Ö 903-03 (04.19)

Gemensamhetsanläggningen inrättades 1987 för fyra fastigheter. Två av fastigheterna har andelstal, 2 % var och har därmed formell rätt att använda anläggningen. De andra två står i praktiken för alla kostnader och har 21 respektive 75 % av andelstalen för driften. Fastigheten med störst andelstal begärde omprövning, de ansåg att andelstalen inte delats ut skäligt för brukandet av anläggningen, 15§ AL.

Lantmäteriet ansåg att varken ändrade förhållanden eller klart behov förelåg. Fastighetsdomstolen ansåg inte att det förelåg ett klart behov till omprövning. HovR bedömde att eftersom det var en överenskommelse vid bildandet av gemensamhetsanläggningen och den avvek från lantmätarens förslag är det inget ändrat förhållande eller klart behov.

Kommentar: Rättsfallet tyder på att klart behov inte kan användas för att ändra ett anläggningsbeslut som är grundad på att parterna är överens.

HovR Västra Sverige Ö 1447-03 (04.32)

Gemensamhetsanläggningen bildades 1962, ändamålet är utfartsväg som ansluter till den allmänna vägen i söder. Föreningen ansöker om omprövning för att ansluta en till utfartsväg, den norra utfarten. Den vägen hade fastighetsägaren själv anlagt och motsatte sig att vägen skulle ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lantmätaren omprövade och anslöt vägen. Fastighetsdomstolen ansåg att det var ett klart behov att ompröva förrättningen och ansluta vägen eftersom det skett en samhällsutveckling. Trafiken hade ökat på den allmänna vägen och det är bättre ur trafiksäkerhetssynpunkt att ansluta den norra utfartsvägen. Hovrätten var enig med fastighetsdomstolen.

Kommentar: Rättsfallet tyder på att klart behov kan användas när samhällsutvecklingen har gett andra förutsättningar.

⁷ Handbok AL Anläggningslagen s. 214

Göta HovR Ö 1917-04 (05.26)

1994 bildades en gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning, ledningar, väg och lekplats för Målens fritidsby. Tio bostadsfastigheter, varav 4 helårsbostäder, ingick i gemensamhetsanläggningen. Alla fastigheterna tilldelades samma andelstal. Ägare till fritidshus ansökte om omprövning och ville att permanentbostäder skulle tilldelas ett högre andelstal.

Lantmäteriet ansåg att 35§ AL inte var uppfylld. Detta eftersom förvaltningen av gemensamhetsanläggningen hade fortsatt på samma vis som innan inrättandet av gemensamhetsanläggningen och att fastighetsägarna vid bildandet borde ha uppmärksammat att alla fastigheter fick samma andelstal. Fastighetsdomstolen var enig med Lantmäteriets beslut. Hovrätten ansåg att det fanns ett klart behov att ompröva andelstalen. Andelstalen har inte använts vid förvaltningen utan den har skötts som innan inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Det har lett till motsättningar inom föreningen, vilket ger ett klart behov för omprövning.

Kommentar: Rättsfallet tyder på att fungerar inte förvaltningen är det ett klart behov för omprövning.

HovR Västra Sverige Ö 2430-09 (10.9)

Gemensamhetsanläggning för grönområde bildades 1995. På en viss fastighet som bara belastas av gemensamhetsanläggningen missades registreringen av belastningen. Senare ska 56 m² regleras från denna fastighet. Ansökan för omprövning skedde för att markbiten inte längre skulle belastas av gemensamhetsanläggningen.

Lantmäteriet avslög ansökan, de ansåg att den ”felaktiga” regleringen med den belastade markbiten inte var ett klart behov eller ändrade förhållanden.

Fastighetsdomstolen ansåg inte heller att det förelåg ett klart behov eller ändrade förhållanden. Hovrätten ansåg att det var klart behov och omprövning fick ske. Markbiten hade inte någon speciell funktion för gemensamhetsanläggningen utan var en buffertzona med buskar mot intilliggande jordbruksfastighet. Målet med att införa klart behov var att mjuka upp restriktionerna för omprövning och i förarbetena står det att modifiera villkoren för en anläggning efter vunna erfarenheter kan vara ett klart behov.⁸ På den mottagande fastigheten var det en bostadsrättsförening och bostadshuset låg nära det reglerade området. I detta fall

var det av en väsentlig betydelse för fastigheten att få marken obelastad och en marginell betydelse för gemensamhetsanläggningen att marken togs bort.

Kommentar: Rättsfallet tyder på att det kan vara ett klart behov att anpassa gemensamhetsanläggningen efter vunna erfarenheter.

Svea HovR Ö 3043/96 (98:14)

Gemensamhetsanläggningen bildades 1978. Den gemensamma vägen går genom en fastighets brukningscentrum, mycket nära ekonomibyggnader och nära boningshus. Det går nu fler än 10 bilar/dag på vägen. På grund av den störande trafiken ansöker ägarna till den fastighet där vägen går genom brukningscentrum om omprövning och att flytta vägen till en ny lokalisering där den går över en annan fastighet. Kostnaden av flytt av vägen erbjuder sig sökande att bekosta.

Lantmäteriet anser att eftersom sökande betalar för vägen kan anläggningsbeslutet ändras. Fastighetsdomstolen anser att även om det har skett en ökning av trafiken, men den är inte så stor eftersom det inte har tillkommit några fastigheter utan det är bara de befintliga fastigheternas nyttjande som ändrats. Det är därmed inte ett klart behov eller ändrade förhållanden och omprövning får ej ske. Hovrätten anser att det är ett klart behov, vägen lades ut vid ett laga skifte 1866 och vid bildandet av gemensamhetsanläggningen motsatte sig ingen vägens sträckning. Idag strävar man dock efter att undvika att placera vägar på tomtmark eller att brukningscentrum klyvs av en väg. Det betyder att vägens placering är otidsenlig och ett klart behov för omprövning har uppstått.

Kommentar: Rättsfallet tyder på att om anläggningsbeslutet har blivit otidsenligt kan rekvisitet klart behov uppfyllas.

HovR Västra Ö 911/91 (92:20)

Ansökan skedde om att få rätt till 15 m väg på s:20. Det beviljades av lantmätaren enligt 49§ AL. Senare under förrättningen yrkade den sökande på omprövning eftersom rätten till väg inte räckte hela vägen fram till huset. Delägare av s:20 motsatte sig detta.

⁸ Prop. 1988/89:77 s.75

Lantmätaren vägrade omprövning. Fastighetsdomstolen ansåg att lantmätaren gjort ett felaktigt beslut genom att använda 49§ AL. HovR ansåg att eftersom det skedde en ny ansökan om omprövning ska den omprövas om den uppfyller 35§ AL. Eftersom beslutet från lantmätaren var felaktigt och inte lagligen grundat finns det ett klart behov för omprövning.

Kommentar: Rättsfallet tyder på att har det skett ett felaktigt beslut som inte har en laglig grund är det ett klart behov för omprövning.

3 Klart behov i praktiken

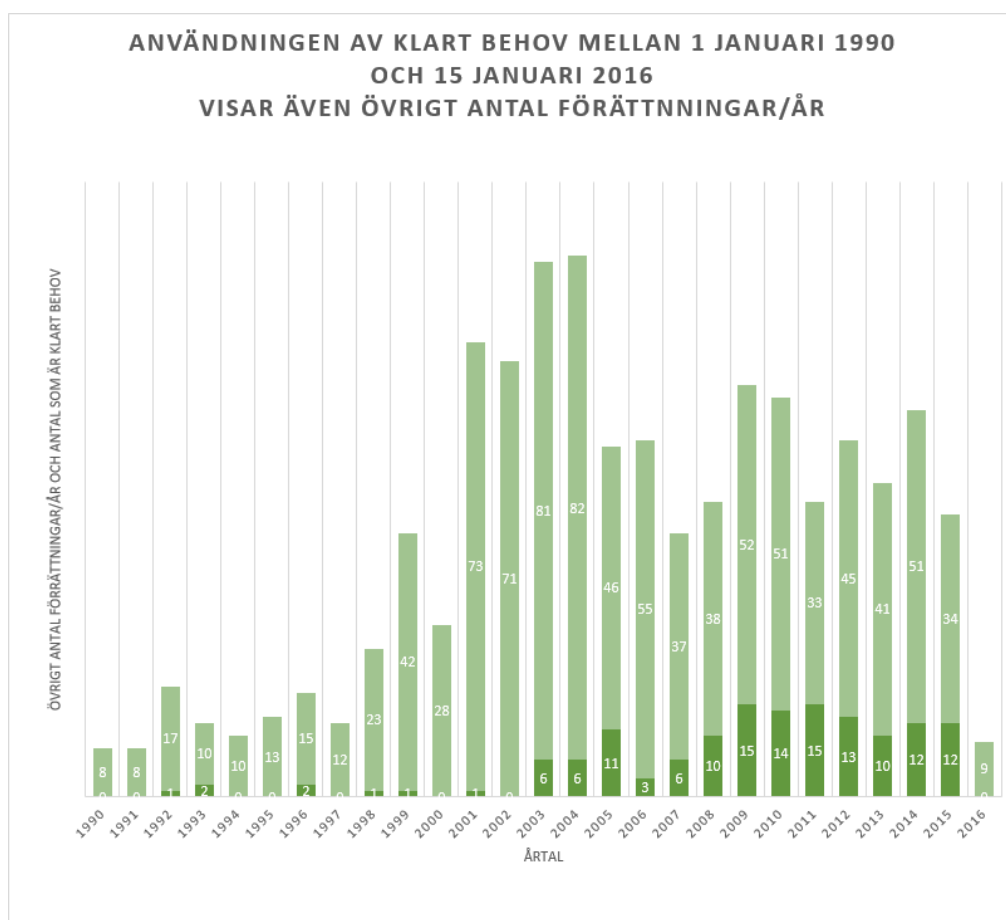
Som följer av metodkapitlet har 1126 förrättningsakter avseende omprövningar av gemensamhetsanläggningar studerats. Det som har undersökts är hur ofta klart behov används, både användningen i var län och mellan 1 januari 1990 och 15 januari 2016. Även hur lantmätaren motiverar varför rekvisitet klart behov har uppfyllts har studerats.

3.1 Allmänt om användningen av klart behov

Av de totalt 1126 studerade förrättningarna omprövades gemensamhetsanläggningarna med rekvisitet klart behov 141 gånger. Det är 12,5 % av omprövningarna. Ändrade förhållanden används i mycket större utsträckning, drygt hälften av omprövningarna. Rekvisitet föreskrift för omprövning används endast en gång. På resterande del av förrättningar har lantmätaren inte angett vilket rekvisitet som används. Antingen står det inget alls eller att ”omprövningen uppfyller 35§ AL”, eller liknande.

3.2 Skillnader i användningen av klart behov mellan år 1990-2016

Figur 1 nedan visar ett diagram på fördelningen per år av de undersökta förrättningarna. Förrättningarna är mellan 1 januari 1990 till 15 januari 2016. Nedre delen av staplarna visar antalet förrättningar där rekvisitet klart behov används per år. Övre delen av staplarna visar samtliga övriga förrättningar per år.



Figur 1. Användningen av rekvisitet klart behov per år mellan 1990 och 2016.

3.3 Användningen av klart behov i Sveriges län

Tabell 1 tydliggör skillnaderna mellan länen och hur frekvent de använder rekvisitet klart behov vid omprövning enligt 35§ AL.

Klart behov – omprövning av gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL

Tabell 1. Användningen av rekvisitet klart behov och det totala antalet förrättningar i Sveriges län.

Län	Användningen av klart behov	Totalt antal förrättningar	Användningen av klart behov/län i %
Stockholm	9	121	7.4%
Uppsala	3	36	8.3%
Södermanland	9	34	26.5%
Östergötland	0	49	0.0%
Jönköping	5	13	38.5%
Kronoberg	3	12	25.0%
Kalmar	7	28	25.0%
Gotland	0	4	0.0%
Blekinge	0	13	0.0%
Skåne	23	176	13.1%
Halland	10	87	11.5%
Västra Götaland	36	264	13.6%
Värmland	3	18	16.7%
Örebro	0	20	0.0%
Västmanland	4	26	15.4%
Dalarna	5	63	7.9%
Gävleborg	4	31	12.9%
Västernorrland	8	35	22.9%
Jämtland	6	35	17.1%
Västerbotten	3	20	15.0%
Norrbottn	3	41	7.3%
Summa	141	1126	

3.4 Motivering till varför klart behov uppfylls

Nedan har 14 förrättnings motiveringar sammanfattats när rekvisitet klart behov har använts och är uppfyllt. Alla motiveringar är tagna från akter som ingår i de 1126 studerade. Akterna är valda för att de visar på olika situationer där lantmätaren anser att klart behov är uppfyllt. Det finns många liknande situationer och motiveringar, men endast en har valts att presenteras i detta arbete. Endast relevant information har sammanfattats, för att få fullständig information bör akten läsas i sin helhet.

Akt 0182K-1999/63 Stockholms län

Två gemensamhetsanläggningar förvaltas av en SFF och anläggningsbeslutet innehåller bestämmelser om bland annat hur det yttre underhållet ska skötas på radhusen i området. Förvaltningen har inte fungerat på ett bra sätt, anläggningsbeslutet har inte följts. Det är oklart var gränsen mellan SFF och den enskildes ansvar går.

Lantmätaren anser att rekvisitet klart behov är uppfyllt och omprövning kan ske.

Akt 0380-2012/179 Uppsala län

En vägsamfällighet förvaltar en väg. Gemensamhetsanläggningen bildades 1960. Föreningen anser att andelstalen skiljer sig från de faktiska förhållandena och därmed inte ger en rättvis fördelning av kostnaderna.

Lantmätaren motiverar att 35§ AL uppfylls: ”Då ändrade förhållanden har inträffat sedan förra förättningen har ett klart behov av ny förrättning framkommit. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35§ AL).”

Akt 0381-03/80 Uppsala län

En anläggningssamfällighet förvaltar två vägar.

Lantmätarens motivering: ”Det är nästan 50 år sedan Västerbo-Fröslunda vägsamfällighet bildades. Både utlåtet och andelstalen är föråldrade. Delägarna vill effektivisera förvaltningen av vägen. Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35§ AL).”

Akt 0461-11/8 Södermanlands län

Anläggningssamfälligheten förvaltar en 9 km lång väg. I redogörelsen står det att gemensamhetsanläggningen bildades 1960 och omprövades 1971. Avsikten med omprövningen är att räkna om andelstalen eftersom de är inaktuella på grund av de nästan 40 år som gått sedan det senaste beslutet. Förändringar har också skett i fastighetsindelningen och nyttjandet av vägen.

I anläggningsbeslutet står det att ”ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får därför ske i ny förrättning (35§ AL).”

Akt 0683-1701 Jönköpings län

Gemensamhetsanläggningen, Tjutaryd ga:3, bildades 1971 och avser en väg. 2006 bildades en ny gemensamhetsanläggning, Tjutaryd ga:2. Den nya gemensamhetsanläggningen omfattar även en del av vägen som ga:3 reglerar. Det finns två motstridiga anläggningsbeslut för samma väg.

Lantmätarens motivering: ”För den så kallade Nybyggevägen finns två gällande och mot varandra stridande anläggningsbeslut. Ett klart behov av ny förrättning som kan ge ett entydigt beslut för vägen behövs således. Prövningen får därför ske vid ny förrättning (35§ AL).”

Akt 0885-3459 Kalmars län

Deltagande fastigheter och andelstal är inaktuella för gemensamhetsanläggningen som bildades 1958. Lantmätaren motiverar beslutet: ”Trosnäs–Frösnäs vägsamfällighet är från år 1958. De delägar-och andelstalsförteckningar som finns där dag är inaktuella. Dessa förteckningar innefattar 64 fastigheter varav flera är avregistrerade. Idag används vägen av 142 fastigheter. Någon formell styrelse går därför inte att juridiskt korrekt rösta fram här. Ej heller kan tillgångar, skulder och kostnader regleras på ett riktigt sätt. Ändade förhållanden som västenligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35§ AL). ”Ett klart behov av ny förrättning har framkommit.”

Akt 1264-1284 Skånes län

Gemensamhetsanläggningen som är en ca 2 km lång väg bildades 1972. Sedan bildandet har anläggningsbeslutet inte omprövats. Det finns ett behov av översyn. Trafiken på vägen har förändrats sedan 1972, främst av företagstrafik och jordbruksfastigheter som ändrats i storlek och inriktning. Det har även bildats nya fastigheter som inte fått andelstal.

Lantmätaren motiverar beslutet: ”Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan om andelstalet för fördelning av vägens underhållskostnad har inträtt. Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35§ AL).”

Akt 1277-525 Skånes län

1953 bildades vägen som vägsamfällighet. Sedan dess har användningen av vägen ökat, fler och större fordon sliter även mer på vägen. Det finns ett behov av att ändra andelstalen så att de stämmer med dagens användning.

Lantmätaren anser att ett klart behov har framkommit och en omprövning av anläggningen kan ske.

Akt 1419-1181 Västra Götalands län

Sedan anläggningsbeslutet har vägen flyttats. Ett antal fastigheter belastas inte längre av gemensamhetsanläggningen, belastningen ökas på en annan fastighet. Lantmätaren anser att på grund av detta har det framkommit ett klart behov för omprövning och det får ske i ny förrättning.

Akt 1435-1246 Västra Götalands län

Vägsamfällighetsföreningen har ansökt om omprövning av gemensamhetsanläggningen, det finns ett behov av att göra en översyn av deltagande fastigheter, andelstal och stadgar. Anläggningsbeslutet är från 1953. Det har skett förändringar under tidens gång, men inte någon anpassning av anläggningsbeslutet.

Lantmätaren anser att det framkommit ett klart behov av ny förrättning och att prövning får ske enligt 35§ AL.

Akt 1442-610 Västra Götalands län

Gemensamhetsanläggningens senaste anläggningsbeslut är från 1995. SFF har ansökt om omprövning för att få nya andelstal samt att ompröva lokaliseringen eftersom vägen har byggts om på fyra ställen.

Lantmätaren anför följande skäl till anläggningsbeslutet: ”Fastigheternas användning och trafikeringen till dessa har förändrats väsentligt sedan förrättningsbeslutet 1995. Det saknas aktuella andelstal och bestämmelser som gäller från 1995 behöver ändras till bestämmelser som anpassats efter dagens krav på väghållning. Vägen har byggts om på fyra platser och ett nytt upplåtande är nödvändigt. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får ske vid ny förrättning (35§ AL).”

Akt 1904-637 Västmanlands län

Anläggningsbeslutet är från 1954. Væghållningen har finansierats med bidrag, det har inte skett några utdebiteringar. Sveaskog har ansvarat för væghållningen, med stöd av några fastighetsägare. Bidrag för væghållningen kommer inte längre att räcka för att täcka kostnaderna. Vägsamfällighetens kassa är i princip noll och det kommer att krävas utdebiteringar för att täcka kostnaderna. Anläggningen behöver omprövas för att klargöra båtnadsområde samt nya andelstal för att förvaltningen ska fungera.

Lantmätaren anser att omprövning får ske då ett klart behov av ny förrättning har framkommit.

Akt 2282-15/31 Västernorrlands län

Vägföreningen har ansökt om omprövning för att utöka gemensamhetsanläggningen med nytt markområde för att skapa en vändplats. Denna vändplats behövs för att sopbilen ska kunna köra in och vända, idag får fastighetsägarna dra sopkärlen till en annan väg. Vändplatsen behövs även till andra servicefordon, till exempel brandbil och ambulans.

Lantmätaren motiverar anläggningsbeslutet: ”Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Valeriansvägen, som ingår i Lunde ga:2 saknar vändplats och det har inneburit problem för större fordon, sopbil med flera, att vända i slutet på vägen. Genom att utöka Lunde ga:2 med två mindre markområden finns det förutsättningar att ordna med vändmöjligheter. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35§ AL).”

Akt 2404-05/18 Västerbottens län

Två gemensamhetsanläggningar bildade på 50-talet avser en väg. Vägsamfälligheten ansöker om att den ena gemensamhetsanläggningen ska avregistreras och hela vägen ska skötas av en förening. Samtliga delägare i båda gemensamhetsanläggningarna ska vara med i den gemensamhetsanläggning som blir kvar. Vägsamfälligheten ansöker även om beräkning av nya andelstal och definition av båtadsområde.

Lantmätaren motiverar beslutet: ”De gamla utlåtandena som gäller för Trollberget ga:1 och Hägnäs ga:1 är inte längre aktuella då stora förändringar skett sedan 1950-talet. De i förrättningarna ingående fastigheterna och deras andelstal är inaktuella och kan inte ligga till grund för beslut om utdebitering.

Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning kan därför ske vid en ny förrättning (35§ AL).”

4 Analys och diskussion

I detta avsnitt analyseras resultatet från kapitel 2 och 3 samt besvarar frågeställningarna.

4.1 Vad är klart behov?

Lagstiftaren har i SOU:n och propositionen inte gjort en speciellt tydlig definition av vad som kan omprövas enligt rekvisitet klart behov. Det som framkommer i förarbetena är att det kan finnas behov att ändra i anläggningsbeslutet på grund av att det gått en längre tid sedan anläggningsbeslutet antogs och det har blivit inaktuellt. Rekvisitet uppfylls också när ett beslut måste modifieras på grund av vunna erfarenheter. In- och utträden ur gemensamhetsanläggningen kan också vara ett klart behov för omprövning.

Hovrätten har tagit upp flertalet fall där klart behov behandlas. Dessa rättsfall har gett en tydligare och kompletterande bild av vad som kan uppfylla klart behov. Det som är tydligast är att klart behov ska kunna användas när en längre tid har gått och förändringar har skett på grund av samhällsutvecklingen och att anläggningsbeslutet har blivit otidsenligt. Det kan till exempel vara att trafikmängden har ökat eller att man strävar efter att inte ha trafiken för nära bostäder, vilket inte spelade någon roll när det inte var mycket trafik. Även vunna erfarenheter kräver att tid ska ha gått från anläggningsbeslutet.

Att förvaltningen av anläggningen fungerar är viktigt. Att förvaltningen inte fungerar uppfylls rekvisitet klart behov för omprövning. Har ett felaktigt och ej lagligt grundat anläggningsbeslut tagits kan det läkas genom att ompröva det, rekvisitet klart behov är uppfyllt i sådana fall. Däremot uppfylls inte klart behov för omprövning om parterna hade en överenskommelse om innehållet i anläggningsbeslutet även om det är negativt för en part, om denne borde förstått konsekvenserna.

I relevant litteratur tas det inte upp speciellt mycket mer än det som finns i förarbetena. Lantmäteriets handbok, som är ett hjälpmedel för lantmätare, sammanfattar relevanta rättsfall för att ge en tydligare bild av hur klart behov ska användas. Att det inte finns mycket litteratur i frågan är troligtvis för att klart behov är så pass odefinierat i förarbetena och att ingen har utrett frågan grundligt.

Som ovan sagt står det inte tydligt i lagtexten vad ett klart behov är, inte heller i förarbetena står det tydligt. Det jag uppfattar i dessa arbeten är att framför allt tiden är en faktor som ger ett klart behov, att det har gått många år sedan anläggningsbeslutet togs och förutsättningarna är inte de samma som när beslutet togs. Att anpassa beslutet efter verkligheten, efter vunna erfarenheter, tolkar jag att lagstiftaren anser är ett klart behov. Ser man till lagstiftares förarbeten och rättspraxis tillsammans fås en tydligare helhetsbild av klart behov. Den största användningen av klart behov är när tiden har ändrat förutsättningarna och att anläggningsbeslutet behöver anpassas till

faktiska förhållanden, men även att det ska vara en fungerande förvaltning för att bibehålla att gemensamhetsanläggningar är stabila.

4.2 Hur används klart behov?

Att studera förrättningar var ett stort arbete som tog lång tid. Att se många olika motiveringar till vilket rekvisit i 35§ AL som var uppfyllt gav en större inblick i att rekvisitet ändrade förhållanden och klart behov inte är helt tydligt definierade och har en ganska svår gränsdragning. Tyvärr var det i många förrättningar inte angivet vilket rekvisit som var uppfyllt och ibland inte ens angivet att gemensamhetsanläggningen omprövades enligt 35§ AL. Att skriva tydligare motiveringar gör det enklare för en utomstående betraktare, men kanske viktigast delägarna i gemensamhetsanläggningen. Vill de överklaga ett beslut är det viktigt att det står tydligt vad lantmätaren grundar sina beslut på.

Av de 1126 förrättningar som studerats användes klart behov i 141 av fallen. Det motsvarar 12,5% av de omprövade gemensamhetsanläggningarna. Drygt hälften av de studerade förrättningarna har omprövats med rekvisitet ändrade förhållanden. Under tidens gång kan restriktionen för att uppfylla rekvisitet ändrade förhållanden lättats upp, vilket kan förklara att användandet är så pass stort i jämförelse med klart behov. I resterande akter står det inte tydligt vilket rekvisit som använts. I de förrättningar där det står vilket rekvisit som används saknas ofta motiveringen om varför detta rekvisit är uppfyllt. I akterna syns det att de ofta är skrivna enligt mallar. Detta kan vara bra för det blir en liknande systematik i akterna, men det gäller att man använder mallarna på rätt sätt för att få med rätt innehåll.

Hur användningen av klart behov skiljer sig åt mellan 1 januari 1990 till 15 januari 2016 har studerats. De 141 studerade förrättningarna har delats upp på årtal. För att göra det tydligt hur klart behov har används har även övriga förrättningar delats upp per år. Som ovan sagt är genomsnittet av användandet av klart behov 12,5 % mellan 1990-2016, men studeras figur 1 ser man att det inte ger en helt korrekt bild av användandet utan det blir mycket tydligare när man ser det uppdelat i årtal.

Mellan 1990 och 1998 gjordes det markant mindre antal omprövningsförrättningar än efter 1999. De 1126 förrättningarna valdes inte med några preferenser och därför bör fördelningen i det totala antalet förrättningar per år stämma tämligen bra mot om man studerat alla 4305 förrättningar. 1993 användes klart behov vid 2 av 12 studerade omprövningar, vilket är 16,7%. Det är något högre än det totala genomsnittet mellan 1990-2016. De 3-4 åren före och efter 1993 används dock klart behov i mindre utsträckning. Under de första 10-15 åren efter införandet av klart behov var användningen förhållandevis låg. Till stor del tror jag att det beror på att man inte hade kunskapen om klart behov. Eftersom lagtext och förarbete inte tydligt definierar klart behov och det vid den tidpunkten fanns få rättsfall för vägledning var det antagligen svårare för lantmätarna att förstå hur klart behov ska användas. Från 2001 ökar det totala antalet omprövningsförrättningar och även användningen av klart

behov. År 2003 och 2004 användes klart behov i 6 av 87 respektive 88 studerade förrättningar, det är endast i knappt 7 % av fallen. Mellan 1990 och 2004 är den genomsnittliga användningen av klart behov endast 4,2 %. 2005 ökar användningen av klart behov och ligger runt 20 %, 2006 och 2007 är användningen lägre igen. Sedan 2008 ligger användningen av klart behov runt 20 %, med två toppar 2011 och 2015 där användningen var strax över 30 % av det totala antalet omprövningar. Jag tror att en användning av klart behov som ligger runt 50 % av alla omprövningsförrättningar skulle vara en mer korrekt nivå. Det på grund av att syftet med lagändringen och tillkomsten av klart behov var att lätta på restriktionerna för omprövning av gemensamhetsanläggningar för att öka antalet omprövningar. Det är rimligt att det rekvisit som är lättast att uppfylla också används i störst utsträckning. Att det inte är högre än 20-30 % tror jag främst beror på att det fortfarande finns en okunskap kring vad klart behov innebär. Eftersom det inte står tydligt i lagen och inte heller i annan litteratur finns det en osäkerhet i vad klart behov innebär. Min förhoppning är att detta arbete ger en något tydligare bild, men framför allt är det samlat på ett ställe och kan användas till att öka förståelsen om vad som kan uppfylla klart behov.

Utvecklingen som skett är att användandet av klart behov har ökat, om än långsamt. Det kan bero på att rekvisitet klart behov var relativt okänt de första åren efter införandet, men att det sedan utbildades och informerades tydligare om det "nya" rekvisitet. En orsak kan också vara att nyexaminerad lantmätare där klart behov ingått i utbildningen generellt inte gör omprövningsförrättningar från början, det blir en förskjutning i statistiken på ett par år. Under 90-talet omstrukturerades Lantmäteriet och en personalminskning skedde. Många av de som utbildades till lantmätare under denna tid fick inte jobb på en lantmäterimyndighet utan började arbeta i den privata sektorn. Detta skulle kunna ge en effekt att kunskapen som de nyexaminerade hade om 35§ AL inte kom tillgodo för lantmäteriyndigheten, vilket kan ha påverkat det resultat som fått fram. Det går inte att svara exakt på vad som är "orsaken" till denna utveckling, troligtvis är det en kombination av alla uppräknade faktorer och säkerligen fler. Jag vet inte hur rutinerna ser ut för de olika lantmäterimyndigheterna vid en lagändring, men jag anser att det ligger ett stort ansvar på den enskilde lantmätaren att hålla sig uppdaterad på relevanta lagar. Eftersom det tidigare inte har skett någon liknande studie har detta inte kunnat uppmärksammas tidigare, hade det gjorts kanske lantmäterimyndigheterna sett att det finns ett behov att försöka sprida kunskapen om klart behov ytterligare.

Många av de studerade förrättningarna hade kunnat omprövas genom att klart behov var uppfyllt. Det är ett av de problemen som kommer med att klart behov inte är tydligt definierat, gränsen mellan ändrade förhållanden och klart behov är inte klar. Det totala antalet omprövningsförrättningar som genomfördes per år har ökat från 1990. Innan införandet av klart behov skedde få omprövningar eftersom det var svårt att uppfylla ändrade förhållanden. Införandet av klart behov har lett till en ökad omprövning, precis som syftet var. Eftersom många gemensamhetsanläggningar omprövas med rekvisitet ändrade förhållanden kan införandet av klart behov ha urlakat ändrade förhållandes restriktivitet. Idag när de båda rekvisitet finns uppstår

troligtvis inga problem i praktiken, men skulle klart behov tas bort kan problem uppstå, om ändrade förhållandens restriktivitet har urlakats kommer oönskat många omprövningar genomföras. Jag tycker därför att det är viktigt att försöka skapa en så tydligt gränsdragning som det går.

Förutom hur många av det totala antalet förrättningar där klart behov används har också spridningen av användandet studerats. I tabell 1 syns det tydligt att det inte är en jämn spridning i länen. Användningen av klart behov är allt från 0 till 38,5 % av förrättningarna. Flera län har 0% användning av klart behov, medan Jönköpings län ligger i toppen med 38,5%. Det finns inget tydligt mönster i andel förrättningar där klart behov använts för att kunna svara på varför spridningen ser olika ut. En orsak kan vara att slumpen, fanns det få förrättningar från ett visst län har de som använder klart behov missats, men eftersom förrättningarna har valts helt utan inbördes ordning är det inte hela förklaringen. Det är inte samma antal studerade förrättningar i alla länen. Det beror på att var ungefär tredje eller fjärde förrättning valdes längs listan oavsett län eller andra preferenser. Alla länen är olika stora och har olika sammansättningar med olika stora kommuner, det var inte lika många förrättningar för var län, därför är inte antalet studerade förrättningar samma. Troligtvis är det en kombination av faktorer som påverkar resultatet. En faktor kan vara att det är ett mindre kontor och samma lantmätare gör de flesta av omprövningsförrättningarna. Har denne person inte någon större kunskap i klart behov blir användningen inte så utbredd som den hade kunnat.

Av de 141 förrättningarna där klart behov användes sammanställdes 14 förrättningsakter på orsaker och motiveringar till varför lantmätaren ansåg att rekvisitet klart behov uppfylldes och omprövning kunde ske. De 14 valdes för att de representerade olika motiveringar till varför att klart behov uppfylldes. Hade fler valt hade det blivit akter som var mycket lika motiveringar. I övervägande del av förrättningarna anser lantmätaren att det är ett klart behov för omprövning när anläggningsbeslutet är föråldrat och inaktuellt på grund av att det gått lång tid, detta tas även upp i propositionen 1988/89:77. Oftast är det andelstalen som är inaktuella och behöver uppdateras. Förändringar som skett när det gått många år sedan anläggningsbeslutet beslutades kan vara ändrad fastighetsindelning, nya fastigheter kan ha tillkommit, fastigheteter har slagits ihop, trafikmängden har ändrats, både på grund av samhällsutvecklingen och att fler fastigheter använder vägen som ej är formellt anslutna. Även nyttjandet på fastigheterna är en orsak som lantmätarna anser vara ett klart behov för omprövning, det kan bland annat vara verksamhet som tillkommit eller avvecklat eller fritidsbostäder har övergått till permanentbostäder. Att anpassa anläggningsbeslutet efter samhällsutvecklingen är enligt HovR Västra Sverige Ö 1447-03 ett klart behov för omprövning. I förrättningen 2282-15/31 Västernorrlands län behövs en vändplats för sopbilen att vända på, kan inte sopbilen vända får de boende dra sina sopkärl till en annan väg. Det är i dag en normal standard att få sophämtning vid sin fastighet, men även en säkerhetsfråga för att sopbilen inte ska behöva backa. Att utöka gemensamhetsanläggningen med en vändplats måste ses som en anpassning till samhällsutvecklingen och är därför ett klart behov för omprövning.

I propositionen 1988/89:77 står det även att det är ett klart behov för omprövning att anpassa anläggningsbeslutet efter vunna erfarenheter. I två av de 14 förrättningar har vägen byggts om och flyttats. Det är ett klart behov för omprövning att anpassa beslutet till vägens lokalisering. Att få en förvaltning som inte fungerar att bli funktionell är viktigt och enligt Göta HovR Ö 1917-04 är det ett klart behov för omprövning. I akt 0182K-1999/63 Stockholms län, fungerar inte förvaltningen och lantmätaren har ansett i enlighet med hovrättens dom att det föreligger ett klart behov för omprövning.

De 14 förrättningar som valts ut ger en bild av vad lantmätare anser är klart behov och hur de motiverar att klart behov är uppfyllt. Överlag är motiveringarna som lantmätarna skriver överensstämmande med vad som framgår i förarbeten och rättsfall. Det är tydligt att lantmätarna anser att har ett anläggningsbeslut tagits för ett flertal år sedan och tiden har gjort att förändringar skett är det ett klart behov för omprövning. Att en samhällsutveckling skett och anläggningsbeslutet behöver anpassas till detta anser lantmätare uppfylla klart behov, precis som ett rättsfall tyder på. Motiveringarna varför klart behov är uppfyllt tyder på att den lantmätare som genomfört förrättningen har letat i litteraturen om vad som kan vara klart behov. Ju fler som får kunskap om hur klart behov kan användas, ju fler lantmätare kommer att använda klart behov och användningen kan komma upp till de nivåer som är mer rimliga, än de senaste åren som ligger runt 20-30 %.

Under genomgången av de 1126 förrättningarna var det tydligt att många gemensamhetsanläggningar omprövades med rekvisitet ändrade förhållanden och motiveringen var att ändrad fastighetsindelning eller ökad trafikmängd inträffat sedan det tidigare beslutet. Att fastighetsindelningen ändras över tid är naturligt och andelstalen blir inaktuella. I propositionen⁹ står det att inaktuella andelstal är ett klart behov för omprövning och att förändringar som skett över tid ska kunna omprövas med rekvisitet klart behov. Det finns dock fortfarande frågetecken, är en ändrad fastighetsindelning ett klart behov eller ändrat förhållanden? I de förrättningar jag har läst tycks det vara delade meningar. Fastighetsindelningen förändras över tid och att anläggningsbeslutet behöver anpassas, det låter som klart behov, men det är också ett ändrat förhållande som är av en faktisk natur. Det kanske inte har någon stor betydelse i praktiken, men för min del hade det gärna fått komma ett rättsfall i frågan som gav klarhet i frågan. Hade en ändrad fastighetsindelning ansetts som ett klart behov skulle många av de studerade förrättningarna omprövats med rekvisitet klart behov. Men eftersom frågan inte är prövad i domstol går det inte att ge ett svar på om det är klart behov eller inte. Det finns tillfällen där klart behov inte är uppfyllt och en omprövning inte kan ske. Det kan vara vid överenskommelser där parterna sedan kommer på att avtalet är orättvist, enligt dom HovR Övre Norrland Ö 903-03. När det gått en kortare tid från anläggningsbeslutets fastställande bör klart behov inte heller uppfyllas. Det finns inga speciella tidsgränser i praxis eller förarbetena, men jag kan

⁹ Proposition 1988/89:77

anse att tio år är en rimlig tid som ska ha förflutit innan omprövning kan ske. Någon förändring som ger ett inaktuellt anläggningsbeslut måste hinna ske.

4.3 Utvärdering av använd metod

I förarbetena var det inte helt enkelt att tolka vad lagstiftaren hade tänkt, även om det förklarades mer vad som var tänkt vad som skulle uppfylla klart behov var det inga förklaringar på till exempel ”vunna erfarenheter”. Materialet hade blivit tydligare för läsare om fler konkreta exempel hade tagits fram. Rättsfallen ger en kompletterande bild av lagstiftarens arbete. Det svåra har varit att få fram en bild om vad som kan uppfylla klart behov. Tolkningen ligger i betraktarens öga när det inte står tydligt, men förhoppningen är att detta arbete samlat mycket relevant information och därmed kan ge läsaren en tydligare bild av rekvisitet klart behov.

För att få ett mer korrekt resultat hade jag behövt gå igenom alla 4305 förrättningar. Att gå igenom förrättningarna tog längre tid än vad jag hade tänkt, även om jag letade efter klart behov i anläggningsbeslutet var det förhållandevis mycket som fick läsas i varje förrättning. Det var inte alltid det stod vilket rekvisit som användes i anläggningsbeslutet, utan de kunde stå bland annat i en redogörelse eller bakgrund. Att gått igenom 1126 förrättningar, vilket är mer än en fjärdedel, anser jag räcker till att ge ett relativt korrekt resultat även på avseende för alla omprövningsförrättningar.

5 Slutsats

Arbetets syfte är att få fram en tydligare bild av hur lagstiftaren hade tänkt hur rekvisitet *klart behov* ska tolkas vid en omprövning av en gemensamhetsanläggning enligt 35§ AL. Det som är tydligast är att det är ett antal faktorer som aktualiserar tillämpningen av rekvisitet klart behov, och de är:

- En tid från anläggningsbeslutet har förflutit
- Samhällsutveckling
- Icke fungerande förvaltning
- Ej lagligt grundat beslut
- Vunna erfarenheter , anpassa efter realiteten

Av förrättningarna som studerats kan man se att förrättningslantmätarna oftast motiverat att klart behov är uppfyllt med olika variationer på de ovan nämnda situationer. Det vanligaste är att lantmätaren anser att omprövningen uppfyller klart behov när det har gått ett flertal år sedan anläggningsbeslutet och det har blivit inaktuellt. Det som är oklart är om en ändrad fastighetsindelning som skett sedan det förra anläggningsbeslutet är ett klart behov för omprövning. Det hade varit bra om det kom ett tydliggörande om detta, till exempel ett rättsfall som prövade frågan.

Sedan införandet 1990 har användningen av klart behov ökat till att från 2008 ligga runt 20-30 % av omprövningsförrättningarna. Eftersom klart behov infördes för att lätta upp restriktionerna för omprövning anser jag att användandet av rekvisitet klart behov fortfarande är för lågt. Istället tror jag att användningen bör ligga runt 50 %, det eftersom klart behov infördes för att ändrade förhållanden och föreskrift om omprövning var svåra att uppfylla. För att komma upp i dessa nivåer tror jag att de lantmätare som gör omprövningsförrättningar måste utbildas mer i hur de tre rekvisiten för omprövning enligt 35§ AL används, samt fortsätta tydliggöra vad ett klart behov innebär. Det har dock skett en ökning av antalet omprövningar sedan 1990, ur den aspekten har lagstiftaren lyckats med tillägget i 35§ AL. Eftersom det tidigare inte har gjorts en lika omfattande studie om klart behov är det min tanke är att detta arbete kan läsas för att få en bättre bild av vad som kan uppfylla rekvisitet klart behov. En annan viktig aspekt för att det ska bli en ännu tydligare och mer korrekt bild av användandet är att lantmätarna måste bli bättre på att motivera och skriva i akten vilket rekvisit som är uppfyllt och varför.

Många av de studerade förrättningarna hade kunnat omprövas genom att klart behov var uppfyllt, men istället har ändrade förhållanden angetts. Gränsdragningen mellan klart behov och ändrade förhållanden är svår, de två rekvisiten flyter in i varandra vilket jag tror beror på att klart behov inte är tydligt definierat. För att göra gränsdragningen enklare krävs det ett fortsatt arbete med att definiera klart behovs innebörd och användning. I praktiken idag är gränsdragningen mellan klart behov och ändrade förhållanden inte jätteviktig, men den dag lagstiftningen förändras och till exempel klart behov tas bort är det av stor vikt att en tydlig gränsdragning finns. Vid en sådan situation är det viktigt att ha en tydlig gränsdragning för att inte ändrade

förhållanden ska förlora sin restriktivitet. Eftersom vi inte vet vad som kommer hända i framtiden är det bra att försöka ha en klar gräns mellan rekvisiten redan nu. Även om gränsdragning är svår, har omprövningarna ökat sedan införandet av klart behov, vilket var syftet med lagändringen. Jag tycker att de två rekvisiten ska hållas separata och då behövs det arbetas mer för att definiera dem. Tidigare nämndes att det är oklart om en ändrad fastighetsindelning är ett klart behov eller ändrade förhållanden, ett rättsfall hade gett en tydligare gränsdragning mellan rekvisiten.

Det finns inget tydligt mönster i användningen av klart behov sett till fördelning över län. Det är en spridning mellan 0 till 38,5 %. Det kan behövas extra utbildningsinsatser i de län där användningen av klart behov är låg.

Det hade varit intressant med en liknande studie som jag gjort i detta arbete om till exempel 20 år för att se hur användningen är fördelad mellan klart behov, ändrade förhållanden och forskrift om omprövning och hur utvecklingen skett av tolkningen av klart behov och de andra rekvisiten i 35§ AL.

6 Referenser

6.1 Offentligt tryck och publikationer

Anläggningslag (1973:1149)

Proposition 1988/89:77, Regeringens proposition, om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.

Statens offentliga utredningar 1986:29, Justitiedepartementet, *Fastighetsbildning 4, Förrättningsförfarande och boendeflytande m.m.*

6.2 Myndighetspublikationer

Lantmäteriet (2016), *Handbok AL, Anläggningslagen*

6.3 Rättsfall och förrättningsakter

Göta HovR Ö 1917-04

HovR Övre Norrland Ö 903-03

HovR Västra Sverige Ö 1447-03

HovR Västra Sverige Ö 2430-09

HovR Västra Ö 911/91

Svea HovR Ö 3043/96

Förrättningsakt: 0182K-1999/63 Stockholms län

Förrättningsakt: 0380-2012/179 Uppsala län

Förrättningsakt: 0381-03/80 Uppsala län

Förrättningsakt: 0461-11/8 Södermanlands län

Förrättningsakt: 0683-1701 Jönköpings län

Förrättningsakt: 0885-3459 Kalmar län

Förrättningsakt: 1264-1284 Skånes län

Förrättningsakt: 1277-525 Skånes län

Förrättningsakt: 1419-1181 Västra Götalands län

Förrättningsakt: 1435-1246 Västra Götalands län

Förrättningsakt: 1442-610 Västra Götalands län

Förrättningsakt: 1904-637 Västmanlands län

Förrättningsakt: 2282-15/31 Västernorrlands län

Förrättningsakt: 2404-05/18 Västerbottens län

6.4 Figur- och tabellkällor

Figur 1. Egen figur

Tabell 1. Egen tabell