

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Lukas Ruderstam

© Lukas Ruderstam 2021

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

ISRN LUTVDG/TVLM 21/5482 SE

Tryckort: Lund

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

De-registration of joint facility

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Lukas Ruderstam, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Stefan Crnoglavac, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Gemensamhetsanläggning, anläggningslagen, registrering, avregistrering, utförandetid, upphörande, anläggningsbeslut, enskild väg, förfallande, fastighetsrätt

Keywords:

Joint facility, registration, de-registration, implementation period, lapsed facility order, private road, real estate law,

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Abstract

When a joint facility is not constructed on time or the payment for the compulsory purchase is absent the joint facility can be de-registered. This topic has not been studied before and the aim of this study is to evaluate how common de-registrations are and to understand what we can learn from practical cases. The study researches the present and historically legislation through a systematic review. Additionally, a more practical study has been pursued where fifty cases of de-registration in the south of Sweden are examined. The methodology chosen aims to give two slightly different views on the same topic. Orders for de-registration have increased in recent years and the causes for this are discussed throughout this paper. Common reasons why projects are de-registered is that building projects are not completed on time, the draft for joint facilities is changed and the prolonged project time compared to the implementation period, even though good possibilities for extending the time limit are in place. The study shows that in contrast to many practical cases where the cadastral surveyor has decided against the common view of the judicial text the legislation about de-registrations itself should be read very strictly.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Sammanfattning

Planerar du att bygga ett gemensamt avlopp med grannarna? Då ska du se upp med utförandetiden. De senaste åren har antalet gemensamhetsanläggningar som behöver avregistreras ökat och den tveklöst vanligaste anledningen är att anläggningen inte färdigställts inom den beslutade tiden för utförande.

Att en gemensamhetsanläggning, en gemensamt bildad anläggning bildad för flera fastigheter, exempelvis en väg eller en VA-anläggning, avregistreras är inte bara slöseri på resurser utan kan också få stora konsekvenser för de berörda. Det är därför viktigt att detta sker i så liten omfattning som möjligt samt att det verkligen sker på rätt grunder när det väl måste ske. Detta arbete är en praktisk studie gjord på samtliga beslut om avregistrering som beslutats i Skåne, Blekinge och Kronoberg sedan millennieskiftet. Denna praktiska del har satts i relation till en teoretisk del som studerar den lagstiftning som finns inom området.

En gemensamhetsanläggning kan bli avregistrerad på flera sätt. Vissa sätt är inga konstigheter. Om alla delägande fastigheter läggs samman, om det görs en korrigerande av ett fel i registret eller anläggningen upphävs under kontrollerade former är detta ett rimligt steg. Gemensamma anläggningar ska dock också avregistreras om ersättning till markägaren inte betalas eller om anläggningen inte utförs inom angiven tid, ofta två till fem år. Detta arbete har visat att många anläggningar inte utförs inom denna tid och blir avregistrerade, trots att möjligheterna att få denna tid förlängd är goda. Detta måste sakägarna bli bättre upplysta om!

Arbetet kommer fram till att byggprojekt som inte hinner bli färdigbyggda, tillsammans med projekt som inte blir av och gemensamhetsanläggningar som ska ändras, är de vanligaste anledningarna till avregistreringar. I vissa fall bildas nya juridiska anläggningar identiska med den avregistrerade men i vissa fall blir fastigheter lämnade utan nödvändiga rättigheter för exempelvis väg eller VA. Detta kan leda till att fastigheterna blir oanvändbara och få stora konsekvenser för markägarna.

En av flera intressanta frågor som har studerats i arbetet är huruvida en del av en gemensamhetsanläggning kan avregistreras om de flesta delar är byggda inom rätt tid men någon del återstår eller om hela gemensamhetsanläggningen i ett sådant fall behöver avregistreras. Studien kommer fram till att i grund och botten måste hela gemensamhetsanläggningen avregistreras. Det är därför riskabelt att samla många olika anläggningar i samma juridiska gemensamhetsanläggning. När det gäller specialfallet att en befintlig gemensamhetsanläggning, exempelvis en väg, utökas med ett nytt område finns det dock flera fall där det har bedömts vara möjligt att enbart beslutet om att utöka vägen förfaller och att bara den delen av vägen förfaller och måste avregistreras. Detta är dock något som fortfarande är oklart och borde förtydligas i lagstiftningen.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Förord

Detta arbete är ett 30 högskolepoäng stort examensarbete på Lunds Tekniska Högskola. Med detta arbete avslutar jag min civilingenjörsutbildning inom lantmäteri. Jag såg fram emot att arkivutreda och ville därför ha ett arbete där arkivutredning var den primära materialtillgången. I samtal med universitetsadjunkt Fredrik Warnquist diskuterades olika förslag. När detta arbete kom upp, som kombinerar arkivutredning med infrastrukturanläggningar i mikroformat var jag såld på idén. Jag har lärt mig mycket, förutom onödigt vetande som strukturen på aktnummer hos lantmäterimyndigheten har jag lärt mig mycket om gemensamhetsanläggningar, rättsprocesser och om hur propositioner och förarbeten fungerar.

Jag vill passa på att tacka min handledare Fredrik Warnquist för hjälp både med idéer, relevant material och handledning under arbetets gång. Jag vill också tacka mina två intervjuade experter, Magnus Landgren på Lantmäteriet och Uno Jakobsson på Riksförbundet Enskilda vägar för synpunkter, kommentarer och diskussioner kring ämnet.

Lund, maj 2021

Lukas Ruderstam

Författningar

AL Anläggningslagen (1973:1149)
ALK Anläggningskungörelsen (1973:1165)
EVL Lagen om enskilda vägar (1939:608)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FRF Förordning (2000:308) om fastighetsregister
FRL Lag (2000:224) om fastighetsregister
JB Jordabalken (1970:994)
LGA Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700)
LL Ledningsrättslagen (1973:1144)
PBL Plan- och bygglag (2010:900)
SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)

Förkortningar

GA gemensamhetsanläggning
Ledn. Ledningsrätt
MMD Mark- och Miljödomstol
MÖD Mark- och Miljööverdomstol
NJA Nytt Juridiskt arkiv
Prop. Proposition
REV Riksförbundet Enskilda Vägar
Samf. Samfällighet (marksamfällighet)
SFF Samfällighetsförening
SOU Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1 Inledning | 13 |
| 1.1 Bakgrund..... | 13 |
| 1.2 Syfte | 13 |
| 1.3 Frågeställningar..... | 13 |
| 1.4 Metod | 14 |
| 1.5 Avgränsningar..... | 16 |
| 1.6 Felkällor | 16 |
| 1.7 Disposition | 16 |
| 2 Litteraturgenomgång..... | 18 |
| 2.1 Lagstiftning..... | 18 |
| 2.1.1 Anläggningslagen..... | 19 |
| 2.1.2 Förvaltning | 20 |
| 2.1.3 Registrering..... | 21 |
| 2.1.4 En gemensamhetsanläggnings förfallande | 23 |
| 2.1.5 Äldre lagstiftning | 25 |
| 2.1.6 Andra lagar..... | 27 |
| 2.2 Rättsfall | 29 |
| 2.2.1 NJA 1992 s159..... | 29 |
| 2.2.2 RH 2000:2..... | 29 |
| 2.2.3 RÅ 1993 not 721 | 30 |
| 2.2.4 MÖD 2018:2 | 30 |
| 2.2.5 Nacka TR F 3776-13..... | 31 |
| 2.2.6 Kammarrätten 3793-19 | 31 |
| 3 Statistiskt resultat | 33 |
| 3.1 Övergripande nivå..... | 33 |
| 3.2 Fördjupande nivå | 36 |
| 4 Typfall..... | 44 |
| 4.1 Typfall I För kort utförandetid | 45 |
| 4.2 Typfall II Projekt genomfördes ej | 46 |
| 4.3 Typfall III Gemensamhetsanläggning skulle förändras | 48 |
| 4.4 Typfall IV Felregistrering | 49 |
| 4.5 Typfall V Exploatörsmitning | 49 |
| 4.6 Typfall VI Orimlig GA | 51 |
| 4.7 Typfall VII Bråk | 53 |
| 4.8 Typfall VIII Alla delägare sammanlagda..... | 54 |
| 5 Intervjuer..... | 55 |
| 6 Analys | 56 |
| 6.1 Analys av statistiskt resultat..... | 56 |
| 6.1.1 Analys av övergripande statistiskt resultat..... | 56 |
| 6.1.2 Analys av fördjupande statistiskt resultat | 57 |
| 6.2 Typfallsanalys | 59 |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | |
|---|-----|
| 6.2.1 Diskussion av typfall I För kort utförandetid | 59 |
| 6.2.2 Diskussion av typfall II Genomfördes ej | 59 |
| 6.2.3 Diskussion av typfall III Gemensamhetsanläggning skulle förändras | 60 |
| 6.2.4 Diskussion av typfall IV Felregistrering | 60 |
| 6.2.5 Diskussion av typfall V Exploatörsmitning | 60 |
| 6.2.6 Diskussion av typfall VI Orimlig GA | 61 |
| 6.2.7 Diskussion av typfall VII Bråk och VIII Alla delägare sammanlagda..... | 61 |
| 6.3 Uppkomna frågor | 61 |
| 6.3.1 Avregistrering av endast en del av en gemensamhetsanläggning | 61 |
| 6.3.2 Vilken är rätt överklaganderättsinstans | 63 |
| 6.3.3 Omprövning eller avregistrering/nyregistrering | 63 |
| 6.3.4 Rimlig utförandetid | 64 |
| 6.4 Sammanfattning av frågeställningar | 65 |
| 6.5 Tips vid bildande av gemensamhetsanläggning..... | 67 |
| 7 Slutsatser | 69 |
| Referenser | 70 |
| Bilaga 1 Genomgång av samtliga fall | 73 |
| Bilaga 2 Intervjufrågor..... | 122 |
| Bilaga 3 Tabell över avregistreringsbeslut..... | 126 |
| Bilaga 4 Tabell över alla registreringsbeslut..... | 133 |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Inom fastighetsrätten är ett stort område som behandlas alla de fastighetsrättsliga rättigheter som finns mellan olika fastigheter. När det gäller skapandet av dessa rättigheter finns det tydlig lagstiftning och omfattande praxis. När det gäller upphävande och avregistrering av detsamma är situationen en annan. När det gäller frågor som varför rättigheter avregistreras, hur detta ska göras och vad som händer med de påverkade fastigheterna efteråt är vetenskapen i mångt och mycket utforskad. Tanken är att detta arbete ska göra området lite ljusare. Arbetet riktar sig i första hand på gemensamhetsanläggningar och avregistrering av sådana. Detta arbete handlar om avregistrering av gemensamhetsanläggningar, det finns en skillnad mot anläggningar som upphävs, dvs som försvinner på ordnat sätt genom omprövning och anläggningar som avregistreras på grund av att de exempelvis förfaller. Detta arbete behandlar det sistnämnda. En bättre koll på varför rättigheter behöver avregistreras och vilka följder detta får ger en bättre kunskap om hur rättigheter bör bildas i framtiden och vilka fallgror som bör undvikas.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att utifrån en studie av de avregistreringar som skett tidigare komma fram till vad det finns för problem idag och komma fram till lärdomar av hur gemensamhetsanläggningar ska bildas i framtiden för att undvika de fallgror som leder till avregistreringar.

1.3 Frågeställningar

Övergripande frågeställningar

Varför avregistreras gemensamhetsanläggningar, vad kan vi lära oss från de avregistreringar som gjorts från 2000 till 2021 och kan vi se något samband eller någon regel för vilka situationer där gemensamhetsanläggningen behöver avregistreras?

Ingående frågeställningar:

- Hur vanligt är det med avregistrering av gemensamhetsanläggningar?
- Hur ser lagstiftningen ut och hur har den tillkommit och förändrats?
- Hur bildades respektive gemensamhetsanläggning?
- Begicks det några fel vid en gemensamhetsanläggnings bildande som bidrar till att anläggningen behöver avregistreras?

- Vad blir följderna av dess avregistrering, dvs blir någon fastighet utan rättighet för någon viktig funktion?
- Hur fungerar det idag? Används avregistrerade anläggningar fortfarande?
- Finns det några praktiska tips inför framtiden vid bildande av gemensamhetsanläggningar som vi kan lära oss från detta arbete?

1.4 Metod

I ett inledande skede har litteratur och lagtext inom ämnet studerats. Detta för att få en inblick i grunderna gällande de regler som finns inom ämnet registrering och avregistrering. Detta har sammanställts i kladdform och utgör grunden till vad som senare blivit kapitel 2. Efter denna inledande studie har själva arbetet dragits igång.

Lantmäterimyndigheten för register på alla förrättningar de gör och samlar dessa i en databas kallad Arkivsök. Denna datorbas har funnits tillgänglig och den har tillsammans med fastighetsregistret varit grundstenen i materialet. I Arkivsök kategoriseras olika sorters förrättningar med olika namn. I detta arbete har akter med titeln "*Registreringsbeslut*" studerats. Arbetet har begränsats till att analysera beslut i Skåne län, Kronobergs län och Blekinge län som är beslutade från och med 1 januari år 2000 fram till och med 31 januari 2021. Samtliga dessa beslut har listats i excel, i vad som jag definierar som första urvalet. Dessa är kategoriserade utefter följande parametrar:

- Aktnummer
- År för registreringsbeslutet
- Kommun
- Vad beslutet handlar om för fastighetsrättsligt område

Resultatet av denna genomgång hittas i kapitel 3. Av de kategorier som återfinns i första urvalets uppdelning är "*Avreg GA*", "*Avreg del av GA*" och "*Förlängd utförandetid GA*" de kategorier som detta arbete har studerat vidare. Övriga registreringsbeslut har lämnats till den intresserade för möjlighet till framtida analys. Den som är intresserad av detta material mer detaljerat kan ta del av bilaga 4 där alla dessa beslut listas och kan även kontakta författaren för mer specifik info.

Avregistreringsbesluten för gemensamhetsanläggningar har studerats vidare. Även denna del har sammanställts i excel och hittas i bilaga 3. I varje avregistreringsbeslut har ett större antal parametrar studerats, förutom de tidigare parametrarna aktnummer, år för registreringsbeslutet och kommun har i detta andra urval även följande parametrar studerats:

- År för ursprungligt anläggningsbeslut
- Vilken åtgärd som har skett genom registreringsbeslutet
- Antalet fastigheter i den berörda gemensamhetsanläggningen

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

- Beslutande förrättningslantmätare
- Gemensamhetsanläggningens namn
- Gemensamhetsanläggningens ändamål
- Om beslutet har överklagats
- Gemensamhetsanläggningens utförandetid
- Huruvida det saknas någon rättighet till någon egenskap som krävs enligt kraven för lämplighet i FBL 3 kap
- Varför gemensamhetsanläggningen behövde avregistreras eller inte, både direkt och indirekt, dvs både vad som faktiskt gjorde att gemensamhetsanläggningen avregistrerades och vad som var den bakomliggande orsaken.

Till dessa har även två subjektiva parametrar tagits ställning till:

- Huruvida det begicks något fel i ursprungliga anläggningsbeslutet
- Om detta registreringsbeslut var ett korrekt beslut eller inte. Statistiskt resultat till dessa parametrar hittas i kapitel 3.

För att få fram svar på alla dessa frågeställningar har en omfattande analys gjorts. Analysen har både bestått av att läsa de akter som har hört till varje registreringsbeslut, men också ett omfattande arbete vid sidan av genom att kolla ursprungliga anläggningsbeslut för varje gemensamhetsanläggning, fastighetsregisterutdrag på varje respektive gemensamhetsanläggning för att veta vilka åtgärder den har påverkats av samt mycket geografiskt arbete där kartor har studerats. Både registerkartan genom Lantmäteriets tjänster *Kartsök och Ortnamn* och *Min Karta* men även förrättningskartor från akter i anknytning till gemensamhetsanläggningarna har studerats. Författaren har även gjort studier av flygfoton från olika år samt av gatuvybilder, primärt från Google. I vissa fall har ärenden överklagats och då har även domar studerats. Författarens tre huvudkällor för insamlingen av material har därför varit fastighetsregistret genom Metria och Arkivsök och Kartsök och Ortnamn genom Lantmäteriet. I något fall har det även gjorts platsbesök.

Detta material har sammanställts och delats upp i olika typfall utefter dess beskaffenhet. Varje typfall har blivit beskrivet och förklarat i kapitel 4. Sedan har även varje avregistreringsfall beskrivits mer ingående i detalj i bilaga 1.

För att få en nyanserad bild av resultatet har jag inför diskussionen gjort två intervjuer. En med en erfaren förrättningslantmätare senior med erfarenhet från denna sorts förrättningar och en med ordföranden för Riksförbundet Enskilda vägar som har stor erfarenhet från sakägarnas synvinkel i denna fråga. På dessa intervjuer har det ställts frågor kring lagstiftning och bedömningar i fall kring avregistrering men framförallt har resultatet diskuterats ur olika aktörers synvinklar. Detta har varit ett viktigt inslag i diskussionen. En presentation av intervjuernas innehåll hittas i kapitel 7.

1.5 Avgränsningar

Arbetet har endast tagit upp avregistreringar i Skåne, Blekinge och Kronobergs län. Vidare tas endast registreringsbeslut nyare än 1 januari 2000 upp, detta för att inte gräva i äldre beslut som saknar betydande relevans idag. Arbetet analyserar inte heller vidare de registreringsbeslut som inte handlar om gemensamhetsanläggningar. Det finns en liknande bestämmelse om avregistrering vid ej utförd ledningsrätt i ledningsrättslagen men dessa tas inte med i arbetet. Arbetet har också sin fokus på gemensamhetsanläggningar som förfaller även om även andra avregistreringar finns med. Anläggningar som avregistreras på grund av omprövning har redan studerats i ett examensarbete på Högskolan i Gävle (Eriksson och Hedlund 2016).

1.6 Felkällor

När enbart fall från tre län i södra Sverige tas upp finns risken att det är olika vanligt med avregistreringar i dessa tre län relativt riket i stort. En något bättre bild hade eventuellt kunnat fås genom en slumpmässigt urval av kommuner. I detta arbete har samtliga registreringsbeslut studerats. Detta ger en högre kvalitet än om det hade gjorts en snävare sökning i arkivsök på exempelvis ”registreringsbeslut GA” istället för ”registreringsbeslut”. Dock blir det fortfarande en felkälla att det inte är säkert att alla beslut kommer med genom denna sökning. Ett bevis på detta är att den intervjuade förrättningslantmätaren har handlagt en förrättning med förlängning av en utförandetid för en gemensamhetsanläggning som författaren inte fått fram i sin undersökning. Anledningarna till detta är främst det faktum att beslut ibland ges en titel som inte 100% matchar med vad beslutet gäller. Speciellt vanligt är detta i förrättningar som innehåller flera beslut där ett registreringsbeslut är ett av dem. I dessa beslut ges ofta något annat besluts rubrik på hela förrättningen. Ett troligt antagande är dock att denna felkälla ger lika mycket fel på olika delar varpå resultatet ändå är representativt, med det kan även ha slagit olika inom exempelvis olika typfall.

1.7 Disposition

Kapitel 2 är en litteraturgenomgång av nuvarande lagstiftning, praxis och rättsfall inom området gemensamhetsanläggningar och fastighetsregistrering.

Kapitel 3 handlar om statistiskt resultat från studien av alla registreringsbeslut. Första avsnittet handlar om resultat för alla registreringsbeslut och andra avsnittet om resultat från specifika avregistreringsbeslut.

Kapitel 4 är ett beskrivande kapitel av de avregistreringar och de typfall som har uppmärksammats i arbetet. Detta kapitel bygger på bilaga 1.

Kapitel 5 är ett kort kapitel som presenterar de intervjuer jag har haft i anslutning till arbetet.

Kapitel 6 är ett diskuterande kapitel där resultatet från tidigare kapitel analyseras.

Kapitel 7 behandlar de slutsatser mitt arbete kommit fram till.

Bilaga 1 behandlar en grundläggande beskrivning av samtliga avregistreringsfall i arbetet. Detta kapitel är långt och kan läsas inom parentes för den som är intresserad av ett specifikt fall eller är intresserad av vad bedömningarna och informationen i kapitel 4 kommer ifrån.

2 Litteraturgenomgång

I detta kapitel kommer en presentation av den litteratur och rättslig grund som finns inom ämnet. Kapitlet kommer att börja att i en grundläggande nivå förklara fastighetsrätten i stort och sedan dyka in på gemensamhetsanläggningar, registrering och avregistrering. För att förstå helheten kommer även en genomgång av äldre lagstiftning att göras. Avslutningsvis kommer även de rättsfall av störst vikt för arbetets ämne att presenteras.

2.1 Lagstiftning

Fastighetsrätten grundar sig i jordabalken. I denna balks första paragraf (JB 1:1) hittas definitionen på en fastighet. ”Fast egendom är jord och denna är indelad i fastigheter.” En fastighet är geografiskt avgränsad, antingen horisontellt eller både vertikalt och horisontellt. (Julstad 2021 s21) Förutom marken som sådan tillhör till en fastighet det som är att beteckna som fastighetstillbehör enligt JB 2 kapitel. Som fastighetstillbehör räknas exempelvis byggnader, stängsel och på rot stående träd. (JB 2:1) Förutom fastigheter finns det även mark som ägs gemensamt mellan flera fastigheter, så kallade samfälligheter. (Julstad 2021 s33) Fastighetsbildningslagen är den lag som bestämmer på vilka sätt som fastigheter och samfälligheter får förändras. För att få förändra fastighetsindelningen finns ett antal villkor som måste vara uppfyllda, så kallade lämplighetsvillkor. Dessa hittas i FBL 3 kapitel. (Ekbäck 2012 s25) Det finns krav på lämplighet i en fastighets utformning (FBL 3:1), krav på att fastigheten stämmer med gällande detaljplan (FBL 3:2) samt olika skyddsbestämmelser (FBL 3 kap 5-8§§), exempelvis för jordbruk. Det finns dock också villkor på att en fastighet ska ha tillgång till väg och om det är en bostadsfastighet även till VA-lösning. (FBL 3:1) Ibland kan en fastighet uppfylla dessa villkor själva, exempelvis om de har direktanslutning till allmän väg eller har plats för egen VA-anläggning inom fastigheten.

I många fall behöver dock en fastighet en rättighet på någon annan omkringliggande fastighet. (Julstad 2021 s 108) Detta går att göra med servitut, dels avtalade servitut enligt JB 14 kapitel och dels genom officialservitut bildade av lantmätaren i samband med fastighetsbildningen. (Julstad 2021 s 36) Om flera fastigheter gemensamt behöver en rättighet för exempelvis en väg har det historiskt i många fall lagts ut som en samfällighet. Samfälligheter regleras i dagens rätt av FBL 6 kapitel (Ekbäck 2012 s24) och definieras i FBL 1:3 som mark som med äganderätt hör till flera fastigheter gemensamt. För att särskilja från andra gemensamma samverkanslösningar kommer de hädanefter specificeras som marksamfälligheter. Många av dessa marksamfälligheter är bildade under 1800-talet under tiden för Laga skifte och används inte idag utan är att anse som onyttiga. (Trönell 2004 s9) Idag nybildas marksamfälligheter i ganska låg grad och i de fall de nybildas görs de ofta tillsammans men någon annan slags rättighet. (Julstad 2021 s104) Istället löses frågan med rättigheter för exempelvis väg och VA-anläggning för flera fastigheter gemensamt genom bildandet av gemensamhetsanläggningar. (Ekbäck 2011a s25)

Regelverket kring gemensamhetsanläggningar är mer omfattande än regelverket kring marksamfälligheter och en skillnad är bland annat att en marksamfällighet inte kan förfalla. Detta arbete kommer därför fortsättningsvis att handla om gemensamhetsanläggningar.

2.1.1 Anläggningslagen

Lagstiftningen kring gemensamhetsanläggningar är första hand samlade i anläggningslagen (1973:1149). En gemensamhetsanläggning kan exempelvis bildas för väg, VA eller gemensamma områden med exempelvis lekplats inom detaljplan. (Julstad 2021 s 131) Krav som finns för att bilda en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter samt att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna. (AL 1§) Motsatsvis är det inte möjligt att ha en gemensamhetsanläggning med enbart noll eller en delägande fastighet. Vidare finns tre villkor för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas. För det första får inte en fastighet tvingas in i en gemensamhetsanläggning om inte anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. (AL 5§) För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs det också att det finns en båtad, det vill säga att nyttan måste vara högre än kostnaden för anläggningen. (AL 6§) Dessutom krävs det att de framtida delägarna ska vara positivt inställda till gemensamhetsanläggningen, opinionsvillkoret. (AL 7§) (Julstad 2021 s134)

En gemensamhetsanläggning innehar ingen mark med äganderätt men kommer att ta mark i anspråk. Denna mark kan både ägas av samma delägande fastigheter som gemensamhetsanläggningen genom en marksamfällighet och att marken då löses in med äganderätt eller ägas av en privat fastighet där gemensamhetsanläggningen får ett rättighetsskikt som ligger ovanpå äganderätten. (Ekbäck 2011a s52) Det är inte helt ovanligt att berörd fastighetsägare upplåter marken utan ersättning för gemensamhetsanläggningen då nyttan är så tydlig. Dock är det i normalfallet så att de deltagande fastigheterna till gemensamhetsanläggningen betalar ersättning för markupplåtelsen (Hemström 1986 s119) Denna ersättning regleras i AL 13-13c§§ och bestäms olika beroende på situationen.

Kostnader som uppstår i en gemensamhetsanläggning, både kostnader för utförandet av anläggningen och kostnader för driften, fördelas utefter andelstal i gemensamhetsanläggningen. Det går att ha olika andelstal för driften respektive utförandet. För utförande ska andelstalen spegla den nytta som varje fastighet har och för drift ska en fastighets användning vara styrande. (AL 15§) I praktiken är det i många fall så att alla fastigheter i en gemensamhetsanläggning har lika andelstal och delar lika på kostnader för såväl utförande som drift, speciellt när det handlar om andra gemensamhetsanläggningar än vägar (Ekbäck 2011a s60)

Den ersättning som ska betalas enligt AL 13-13c§§ ska erläggas inom tre månader. Om ersättning betalas för sent ska det dessutom utgå dröjsmålsränta. (AL 32§) Om en samfällighetsförening är bildad, se kap 2.1.2, ligger betalningsansvaret på denna. I annat fall ligger betalningsansvaret direkt på de deltagande fastighetsägarna som ska

betala enligt andelstal för utförande. (Lantmäteriet 2020 s163) När en gemensamhetsanläggning bildas görs detta i ett anläggningsbeslut. När en gemensamhetsanläggning bildas ska det i detta beslut framgå inom vilken tidsram som anläggningen ska vara utförd, så kallad utförandetid. (AL 24§) Denna tid ska anpassas efter den specifika anläggningen och en bedömning om vilken utförandetid en gemensamhetsanläggning ska göras i varje enskilt fall. (Lantmäteriet 2020 s133)

I anläggningsbeslutet står det angivet vad gemensamhetsanläggningen ska ha för ändamål och hur den ska vara utformad. Om en gemensamhetsanläggning ska förändras behövs det göras ett nytt anläggningsbeslut, ett så kallat omprövningsbeslut. (Hemström 1984 s138) Ett sådant beslut får inte göras i alla fall utan är reglerat i AL 35§. Det krav som finns är att förhållandena har förändrats om det inte specifikt i anläggningsbeslutet står att anläggningen får omprövas efter en viss tid eller det finns någon annan anledning som gör att det finns ett klart behov av att gemensamhetsanläggningen omprövas. Även i visa fall där samtliga delägare är överens om att en gemensamhetsanläggning ska omprövas skulle detta kunna ske. (Lantmäteriet 2020 s185) Om något rekvisit för omprövning inte är uppfyllt får inte anläggningen omprövas.

Genom omprövning kan också en gemensamhetsanläggning avregistreras. Det blir i en sådan situation en organiserad form av avregistrering av gemensamhetsanläggningen där de delägande fastigheterna ansvarar för att ta bort anläggningen rent fysiskt. (Lantmäteriet 2020 s190) I ett fall där en gemensamhetsanläggning avregistreras genom en omprövning ska även samfällighetsföreningen upplösas enligt AL 36§. (Hemström 1986 s142) Se vidare Eriksson och Hedlund (2016) för mer inom detta ämne.

I AL 41-42a§§ finns bestämmelser på hur gemensamhetsanläggningar påverkas av att fastighetsindelningen förändras. I AL 41§ finns regler som gör att om en gemensamhetsanläggnings delägande fastigheter ingår i sammanläggning eller fastighetsreglering skall deras andelstal överföras till den nya fastigheten och eventuellt summeras. Om alla delägande fastigheter i en gemensamhetsanläggning läggs samman upphör gemensamhetsanläggningen att bestå. (Lantmäteriet 2020 s204) Gemensamhetsanläggningen ska då omedelbart avregistreras genom ett registreringsbeslut. (Lantmäteriet 2016 s14)

2.1.2 Förvaltning

Gemensamhetsanläggningar och andra samfälligheter förvaltas enligt det regelverk som finns i Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, hädanefter SFL. Även om det finns andra samfälligheter som också förvaltas enligt SFL kommer författaren att i denna text utgå från ett perspektiv med en gemensamhetsanläggning. Det finns två olika former som en gemensamhetsanläggning kan bli förvaltat på. Antingen förvaltas gemensamhetsanläggningen med delägarförvaltning, vilket är den form som det blir när en gemensamhetsanläggning bildas eller så bildas en förening och gemensamhetsanläggningen förvaltas med föreningsförvaltning. (Julstad 2021 s145) Vid en delägarförvaltning beslutar alla delägare gemensamt i alla frågor och det krävs

att alla delägare måste vara fullt överens för att ett beslut ska kunna tas. Det räcker alltså inte att en majoritet av delägarna är överens om ett beslut. Det finns i ett sådant fall heller ingen juridisk person för gemensamhetsanläggningen utan varje delägare blir personligt ansvarig för gemensamhetsanläggningens verksamhet. Om delägarna inte kan enas i någon fråga kan de ansöka om ett delägarsammanträde, lett av lantmäterimyndigheten eller någon som lantmäterimyndigheten har förordnat. På ett sådant sammanträde kan majoritetsbeslut tas. (Ekbäck 2011a s89) Delägarförvaltning passar för små okomplicerade gemensamhetsanläggningar där det hade varit osmidigt att tvinga delägare att skapa en förening för en anläggning där de är överens och finansiering inte är något problem. (Hemström 1986 s157)

I en större och mer omfattande gemensamhetsanläggning är det dock osmidigt att behöva samla till ett delägarsammanträde varje gång någon inte är överens och det är därför möjligt att i en gemensamhetsanläggning bilda en samfällighetsförening. Denna förening blir en juridisk person och blir ansvarig för föreningens förvaltning. (Julstad 2021 s145) En samfällighetsförening har enligt SFL 18§ som ändamål att förvalta den samfällighet som den har bildats för. Den får enligt samma paragraf inte ha något annat ändamål eller ens bedriva verksamhet som är främmande från detta ändamål. Detta betyder att anläggningsbeslutet blir styrande för vilken verksamhet samfällighetsföreningen kan bedriva. (Ekbäck 2011a s91) En samfällighetsförening har rätt att ta ut avgifter från dess medlemmar genom uttaxering för att täcka sina medel. (SFL 40§)

Föreningen ska också hålla föreningsstämma varje år där större beslut och val av styrelse görs. (SFL 47-54§§) En förening kan upplösas och skall så göras om dess förvaltande gemensamhetsanläggning avregistreras. (SFL 61§) En förening kan också upplösas om alla delägare så önskar och länsstyrelsen godkänner detta. I ett sådant fall blir den fortsatta driften av gemensamhetsanläggningen med delägarförvaltning. (Ekbäck 2011a s101) En samfällighetsförening får dock inte upplösas före dess att samtliga dess skulder är betalda. (SFL 62§) Skulle skulderna överstiga tillgångarna skall medel uttaxeras innan föreningen kan upplösas. (Dahlsjö u.å.) Om föreningen upplöses ska detta också registreras enligt SFL 63§.

2.1.3 Registrering

Sverige har en lång tradition av en ordnad fastighetsrätt och grunden till detta hittar vi i fastighetsregistret. Alla mark och vattenområden utom havet och de största sjöarna är registrerat och indelat i fastigheter eller samfälligheter. Varje fastighet har en unik beteckning och finns registrerat i det rikstäckande fastighetsregistret. (Julstad 2021 s18) Registret är indelat i flera delar där olika delar tillhandahålls av olika myndigheter. Ett urval av uppgifter som finns i fastighetsregistret är beteckning, areal, koordinater, uppgifter om inteckningar, adress och taxeringsvärde. Men framförallt finns det i fastighetsregistret information om andelar i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter samt förteckning över alla fastighetsbildningsåtgärder en fastighet genomgått. Förutom fastigheter finns även gemensamhetsanläggningar registrerade i fastighetsregistret med information om

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

bland annat ändamål, delägande fastigheter och dess beteckning. (Ekbäck 2012 s 11) De gemensamhetsanläggningar som finns i fastighetsregistret behöver inte nödvändigtvis vara en gemensamhetsanläggning bildad genom anläggningslagen utan även äldre anläggningar skapade exempelvis genom EVL eller LGA är i fastighetsregistret registrerade som en gemensamhetsanläggning. (Lantmäteriet 2016 s3)

Grundläggande lagstiftning om registrering och fastighetsregistret finns i fastighetsbildningslagens 19 kapitel. I de tre första paragraferna finns bestämmelser om att fastigheter ska registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Motsvarande paragraf för gemensamhetsanläggningar hittas i AL 34§. Enligt samma paragraf ska en anteckning tas bort om ett förrättningsbeslut upphör att gälla. Även om en registerenhet tas bort ur fastighetsregistret skall viss information finnas kvar. (Lantmäteriet 2016 s14) Den information som ska finnas kvar är:

- tidigare beteckning
- ändamål
- tidigare åtgärder
- datum för avregistrering
- aktbeteckning för avregistreringsakt

I FBL 19:4 finns en paragraf som handlar om att ändra uppgifter i fastighetsregistret utan en fastighetsbildningsåtgärd. Detta kan göras om det är uppenbart att en uppgift är oriktig. Möjligheten till detta har gjorts då det är av stor betydelse för fastighetsbegreppet att fastighetsregistret är korrekt då registrets redovisning har rättsverkan. (Hermansson et. al 2020) Om det är uppenbart att det inte kan ske någon skada för någon fastighet får rättningen göras direkt. I annat fall ska fastighetsägarna först få möjlighet att yttra sig. Enligt tredje stycket får en uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel rättas även om det skulle kunna medföra en skada för någon fastighetsägare. I ett sådant fall kan den drabbade få ersättning av staten. (FBL 19:5) Dessa sista regler gäller, trots att de står i fastighetsbildningslagen, också för gemensamhetsanläggningar registrerade enligt AL 34§ och på detta sätt kan en felaktigt registrerad gemensamhetsanläggning avregistreras.

Utöver de grundläggande reglerna i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen finns det mer ingående regler om registrering i Lag (2000:224) om fastighetsregister och Förordning (2000:308) om fastighetsregister. I båda dessa författningar finns regleringar kring vad som ska registreras, hur detta ska göras med mera. (Cederstierna u.å.) I FRF 33-35§§ finns mer tydligt reglerat att även gemensamhetsanläggningar ska registreras i fastighetsregistret och vilken information som ska finnas. Om ett anläggningsbeslut upphävs eller förfaller ska gemensamhetsanläggningen avregistreras (FRF 36§) Ett sådant beslut ska bilda en särskild akt med åtgärden ”REGBES” (Lantmäteriet 2016 s15) I FRL 12§ finns en regel kring att beslut som tas enligt FRL eller FRF ska överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

2.1.4 En gemensamhetsanläggnings förfallande

På vilka sätt kan en gemensamhetsanläggning avregistreras? I kapitel 2.1.2 utreddes det att en gemensamhetsanläggning kan avregistreras genom omprövning enligt AL 35§ och att de då avvecklas på ett ordnat vis då gemensamhetsanläggningen exempelvis inte längre behövs. I samma kapitel togs också upp att en gemensamhetsanläggning ska avregistreras om samtliga dess delägare sammanläggs i enlighet med AL 41§. I kapitel 2.1.3 kom arbetet vidare fram till att en gemensamhetsanläggning kan avregistreras genom FBL 19:4 om den är felregistrerad. En gemensamhetsanläggning kan dock också avregistreras på grund av att den förfaller enligt AL 33§. Det är denna sorts avregistreringar som detta arbete specifikt inriktar sig på.

Tabell 1: Nuvarande och ursprunglig lydelse av AL 33§

| AL 33 § Nuvarande lydelse (2015:373) | AL 33 § Ursprunglig lydelse (1973:1149) |
|---|--|
| <p>Ett anläggningsbeslut <i>upphör att gälla</i>, om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>full ersättning enligt 13 § inte har betalats i föreskriven ordning inom ett år efter det att beslutet om ersättning fick laga kraft</i> och inte heller någon som har tillerkänts sådan ersättning har begärt verkställighet av ersättningsbeslutet inom samma tid, 2. <i>gemensamhetsanläggningen inte inom den tid som har bestämts i beslutet har utförts i sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för samtliga deltagande fastigheter</i>, såvida inte en ansökan om förordnande av en syssloman enligt 33 a § har gjorts inom samma tid, eller 3. ett beslut att avslå en ansökan som avses i 2 har fått laga kraft och tiden för utförandet av anläggningen har gått ut. <p>Om en fastighet eller en del av en fastighet enligt anläggningsbeslutet ska inlösas, gäller beslutet i denna del trots första stycket.</p> <p><i>Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten besluta om förlängning av de tider som anges i första stycket.</i></p> <p>Ersättning som har betalats får inte krävas tillbaka på grund av att anläggningsbeslutet har upphört att gälla enligt denna paragraf.</p> <p>Första stycket 1 gäller inte ersättning som har fastställts vid en särskild förrättning enligt 13 a §.</p> | <p>Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft <i>ersättning enligt 13 § ej till fullo betalats i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del</i>, är anläggningsbeslutet förfallet. Anläggningsbeslutet är även förfallet, <i>om anläggningen ej utförts inom den tid som bestämts i beslutet.</i></p> <p>Skall enligt anläggningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.</p> <p><i>Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.</i> Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att anläggningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.</p> |

Som kan läsas i paragrafen i de två första punkterna finns det två huvudsakliga möjligheter som en gemensamhetsanläggning kan förfalla på. För det första ska ersättning betalas till fullo inom tiden och för det andra ska gemensamhetsanläggningen utföras inom utförandetiden. I annat fall förfaller gemensamhetsanläggningen och anläggningen ska avregistreras. Detta är en bedömning som lantmäterimyndigheten ska göra i ett eget beslut med benämningen ”REGBES”. (Lantmäteriet 2016 s15)

Denna paragraf angående avregistrering gäller även andra anläggningar skapade med tidigare EVL enligt 2§ 1st. lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar. Detta har även tagits upp i ett rättsfall, se kapitel 2.2.1. Av denna anledning har det inte i detta arbete gjorts någon skillnad på om en anläggning är skapad genom anläggningslagen, LGA eller EVL. Som kan ses i lagtexten finns vissa undantag. Bland annat förfaller inte en gemensamhetsanläggning om det är ansökt om att en syssloman ska få anläggningen till stånd. Om detta finns det lagformuleringar i AL 33a§. Se Ali och Aronsson (2014) för mer om sysslomän. Det finns i samma paragraf en möjlighet att ansöka om förlängd utförandetid. Något som ska beviljas om det finns särskilda skäl. (Dahlsjö u.å.)

Förfalloparagrafen har ändrats några gånger sedan anläggningslagen började gälla. Den senaste ändringen till nuvarande version gjordes 2015. (SFS 2015:373) I och med denna ändring ändrades formuleringen när det gäller att en gemensamhetsanläggning förfaller på grund av att den ej är utförd. Texten ändrades från

” om anläggningen ej utförts inom den tid som bestämts i beslutet”
till

” om gemensamhetsanläggningen inte inom den tid som har bestämts i beslutet har utförts i sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för samtliga deltagande fastigheter”

Denna förändring av lagstiftningen skulle bli en förenkling av lagstiftningen med en extra ventil. Några synpunkter som poängterades i propositionen är att det är viktigare att anläggningen utförs i stort än att den ligger exakt på den plats och har exakt alla detaljerade egenskaper som står i anläggningsbeslutet. Det resonades vidare att funktionen var viktigare än den praktiska anläggningen. Ett exempel gjordes med att det vid ett exempel med en GA för väg är viktigare med funktionen vändning än att det faktiskt byggs en vändplan exakt i enlighet med anläggningsbeslutet.

En bakomliggande tanke med den nya formuleringen, speciellt med hänsyn till de sista fyra orden är att ventilen begränsas så att det fortfarande är viktigt att alla delägare får tillgång till anledningen och att det inte går att utföra bara större delen av anläggningen. Avslutningsvis framställdes det också en tanke angående om en gemensamhetsanläggning för en befintlig anläggning omprövas, där någon förbättringsåtgärd ska göras, så borde inte hela anläggningen förfalla, om denna förbättringsåtgärd ej blir till stånd. Anläggningen borde i ett sådant fall kunna bestå genom formuleringen att syftet med anläggningen ska var uppfyllt. (Prop 2014/15:71 s32 & s41)

Förra ändringen av paragrafen gjordes i samband med att EVL upphävdes år 1997. I denna förändring (SFS 1997:616) lades paragrafen AL 33a§ till angående sysslomän. I samband med detta lades även formuleringen i AL 33§ till om att gemensamhetsanläggningen inte ska avregistreras om förordnande om syssloman är gjort. (Prop 1996/97:92) Två år tidigare gjordes en mindre ändring i samband med att fastighetsbildningsmyndigheten bytte namn till lantmäterimyndigheten (SFS:1995:1405) (Prop 1995/96:78) År 1992 gjordes lagens första förändring genom att en mening lades till i paragrafen i samband med att ersättningsreglerna gjordes om. (SFS 1992:1148) I och med denna förändring av ersättningsreglerna kunde ersättning utgå i efterhand i samband med svårbedömd skada. Det behövdes då en mening även i denna paragraf angående att en gemensamhetsanläggning inte kan förfalla på grund av att denna sorts ersättning inte betalas. (Prop 1991/92:127)

De regler som då finns i ursprungliga AL 33§ utformades inte i samband med att anläggningslagen tillkom 1973 utan dessa delar härstammar i sin helhet från EVL och LGA. I propositionen till anläggningslagen tillkom dock vissa tolkningar. Exempelvis tas problemet med risken för ointresse från delägarnas sida för anläggningar som bildas vid officialinitiativ upp. Redan i denna proposition tas även det upp, som sedan konkretiserades 2015, att en anläggning inte ska tolkas som förfallen om endast någon mindre betydelsefull detalj återstår. Lantmäteristyrelsen tar i egenskap av remissinstans upp problemet om risken att ersättning medvetet inte betalas för att få en gemensamhetsanläggning avregistrerad och Svea hovrätt kommer med synpunkter att de tycker lagen är bristfällig angående vad som gäller när vissa delar av en anläggning utförs medan andra delar av anläggningen inte gör det. En fråga som då tas upp är huruvida hela anläggningen ska förfalla eller endast en del av den. (Prop 1973:160)

Förutom reglerna i anläggningslagen är anläggningskungörelsens, ALK (1973:1165) 7§ intressant för ämnet. Denna innefattar två saker. För det första ska lantmäterimyndigheten om det finns skäl för det upplysa sakägarna om att de måste utföra anläggningen och att anläggningen annars kommer att förfalla. För det andra får lantmäterimyndigheten ett krav på att undersöka om ett anläggningsbeslut har förfallit om de får kännedom om någon fall där det kan ha skett.

2.1.5 Äldre lagstiftning

Anläggningslagen tillkom 1973, tre år efter fastighetsbildningslagen. Sedan tidigare fanns de båda lagarna EVL och LGA, men dessa ansågs inte heltäckande och behövde dessutom moderniseras. Förutom detta behövde lagstiftningen anpassas till den tre år tidigare nya lagen fastighetsbildningslagen. (Prop 1973:160) LGA ersattes inom kort av AL men EVL levde kvar parallellt tills utgången av 1997. (SFS 1997:620) I propositionen till anläggningslagen står specifikt att lagen inte ska ersätta de delar av EVL som gäller inom detaljplan. Däremot skulle vägar på landsbygden hädanefter lösas genom gemensamhetsanläggningar. (Prop 1973:160) I samma proposition bildas även Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Tidigare fanns en lag om förvaltning av bysamfälligheter från 1921. Denna ansågs dock vara

mycket omodern och vara anpassad för det tidigare bondesamhället snarare än dagens moderna samhälle. (Prop 1973:160)

Innan anläggningslagen användes för vägar Lag (1939:608) om enskilda vägar. Det hade innan denna funnits ett antal äldre bestämmelser om hur gemensamma samfälliga vägar skulle byggas men först genom denna lag blev förvaltningen en viktig fråga och organiserade vägsamfälligheter infördes med denna lag. Lagen gjorde skillnad på vägar på landsbygden och vägar i tätbebyggt område. Vägar på landsbygden betecknades som vägsamfälligheter och reglerades i EVL 2 kap. De vägar som fanns i tätbebyggda områden blev istället betecknade som vägföreningar och reglerades i EVL 3 kapitel. (Blomkvist 2010 s56)

I EVL 45§ finns regeln som är föregångaren till AL 33§. Denna paragraf ingår i kapitel 2 men gällde ändå enskilda vägar både på landsbygden och i tätbebyggt område. Här presenteras paragrafen såsom den såg ut vid upphävandet av EVL. Den har dock inte ändrats i någon större omfattning från dess den bildades till dess den upphävdes.

EVL 45§

”Skall ersättning enligt 9 § första eller andra stycket erläggas på en gång och bliver den ej till fullo gulden inom ett år efter betalningstidens utgång, vare vad genom förrättningen eller domen rörande vägen föreskrivits i sin helhet förfallet.

Därest ersättning enligt 13 eller 14 §, vilken bestämts att utgå på en gång, icke gäldats inom betalningstiden, vare frågan om den rätt, ersättningen avser, förfallen.

Är vad genom förrättning eller dom rörande väg bestämts i sin helhet förfallet till följd av en eller flera sakägares underlåtenhet att fullgöra sin ersättningsskyldighet, åligge det denne eller dessa sakägare, en för alla och alla för en, att slutligen vidkännas kostnaderna för förrättningen.”

Paragrafen betyder alltså att en vägsamfällighet (GA) förfaller om ersättning ej betalas. Däremot finns ingen bestämmelse angående om en väg inte blir byggd. I SOU 1938:23 till införandet av EVL s 165 belyses vikten av att ersättning betalas. Det anses lämpligt att även en betalningsfrist ska anges i beslutet. Ett problem som tas upp i förarbetet är situation där den som ska få ersättning har ett starkt behov av att vägen byggs men där någon delägare, som har en mindre nytta av vägen vägrar att betala och hotar med att låta vägen avregistreras. Ur förarbetet framgår det att en påföljdslösning med utmätning hade varit lämpligare än den formuleringen som blev. En annan diskussion som också tas upp är huruvida detta gäller rätt genom slitageersättning. Förfaller rätten till att använda en väg om sådan ersättning ej betalas inom skälig tid? Exempelvis om utförandet av en väg blir försenat. Ur SOUn framgår det att det inte är så såvida det inte gäller ett avsevärt dröjsmål. *”Den omständighet att vederbörande under något eller några år dröjer med att taga rättigheten i bruk, synes här icke böra föranleda att frågan om rättigheten förfallit.”* (SOU 1938:23 s168)

Ursprungligen var alla anläggningar som behövdes vägar men med tiden kom även andra anläggningar att behöva en gemensam förvaltning och lagstiftning för detta. EVL var begränsad på så vis att den enbart gällde vägar. När lagstiftning behövdes för andra anläggningar bildades Lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar. Exempel på anläggningar som skulle omfattas är parkeringsplatser, lekplatser, värmeanläggningar och gårdsutrymmen. Lagen syftade till att tillgodose byggnader inom tätbebyggda områden men något krav på tätbebyggelse fanns inte. (Prop 1966:128 s27) Motsvarande paragraf till AL 33§ finns i LGA 37§. Denna paragraf hade följande utformning vid sitt bildande:

LGA 37§

”Har inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft ersättningen för upplåtet utrymme ej till fullo erlagts i föreskriven ordning och har ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är beslutet förfallet.

Anläggningsbeslutet är likaledes förfallet, om anläggningen ej utförts inom fem år efter det att beslutet vunnit laga kraft eller inom den längre tid som bestämts i anläggningsbeslutet. Vid förrättning, som begärts före tidens utgång, får dock anstånd med anläggningens utförande medges för ytterligare högst fem år. Tid för talan mot beslut i fråga som avses här räknas från dagen för beslutet.

Erlagd ersättning får ej återkrävas på den grund att anläggningsbeslutet förfallit till följd av bestämmelse här ovan.”

Denna paragraf är nästintill på orden snarlik ursprungliga bestämmelsen i anläggningslagen och är en tydlig föregångare till denna. Till skillnad från i EVL hittar vi både icke betald ersättning och uteblivet utförande som grunder för förfallet anläggningsbeslut. Syftet med denna nya förfallogrund var att en fastighet inte under en längre tid ska belastas av en anläggning som inte genomförs. Det uttrycks också tydligt att det inte ska vara möjligt med en förlängning av denna tid för längre tid än för ytterligare fem år. I övrigt uppkommer inga större kommentarer på paragrafen. (Prop 1966:128 s262)

2.1.6 Andra lagar

För många allmännyttiga ledningar finns det möjlighet att få rätt till markåtkomst med hjälp av ledningsrätt och ledningsrättslagen. (1973:1144) (Ekbäck 2011b s28) Ledningsrättslagen har många likheter med fastighetsbildningslagen och anläggningslagen och har villkor till skydd för både allmänna och enskilda intressen. (Ekbäck 2011b s33) En skyddsbestämmelse som finns i likhet med anläggningslagen är de förfallandegrunder som finns för ledningsrätter. Dessa återfinns i LL 31§ och precis som vid anläggningar kan en ledningsrätt förfalla genom att ersättning ej betalas eller genom att ledningen inte utförs inom rätt tid. I propositionen till ledningsrättslagen (Prop. 1973:157) tillkommer inga nya synpunkter i ämnet utan propositionen belyser samma frågor som i anläggningslagen och hänvisar på många punkter även till denna.

En annan situation inom fastighetsrätten som gränsar till gemensamhetsanläggningars förfallande är när det handlar om utförandetider för 3D-fastigheter. Enligt FBL 3:1a finns villkor som krävs för att en 3D-fastighet ska få bildas. Ett krav som finns för ännu ej uppförda anläggningar är att 3D-fastigheten ska kunna *”antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid”*. Möjligheten till fastighetsbildning i tre plan infördes genom lagändring SFS: 2003:628. I Propositionen till denna, Prop 2002/03:116 framhävs att ett krav för att detta villkor ska anses uppfyllt är att bygglov finns. Som tumregel ska det vara *”sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året”* (Prop 2002/03:116 s143) Detta krav mynnar ut i att förrättningslantmätaren rent praktiskt ska bestämma en utförandetid för byggnaden som 3D-fastigheten ska innehålla. Denna tid får även förlängas om det finns särskilda skäl. (FBL 4:25a) I propositionen framkommer det att tiden ska bedömas från fall till fall beroende på när projektet planeras påbörjas tillsammans med tiden utan dröjsmål det tar att slutföra projektet. Dock inte längre än tiden som bygglovet gäller eller vad som lantmäterimyndigheten finner lämpligt.

I propositionen finns också hänvisningar till anläggningslagen. Dels att utförandetiden för 3D-fastigheterna bör sättas till samma som utförandetiden för en gemensamhetsanläggning om en sådan bildas i samma förrättning och dels att särskilda skäl för förlängning av utförandetiden ska bygga på samma grunder som för gemensamhetsanläggningar i anläggningslagen. Om byggnaden inte uppförs inom denna tid finns en hänvisning till FBL 8:7. (Prop 2002/03:116 s145-146) FBL 8:7 hänvisar i sin tur till FBL 8:5 som ger möjligheter till att lösa in 3D-fastigheter som inte fungerar. Detta innebär i praktiken att 3D-fastigheter, precis som gemensamhetsanläggningar, i vissa fall kan bli avregistrerade om de inte blir utförda inom sin utförandetid.

Som tidigare nämnts finns även möjligheterna att skapa en gemensam rättighet genom att bilda en marksamfällighet. Detta var vanligt i äldre byar exempelvis för vägar. En stor skillnad mot gemensamhetsanläggningar är dock att sen marksamfällighet innehar ett markområde med äganderätt. Denna äganderätt är oberoende av tiden och gäller fram tills en fastighetsbildningsåtgärd ändrar fastighetsindelningen. Detta i motsats till en gemensamhetsanläggning som har en utförandetid. Detta gör att det idag finns många äldre marksamfälligheter som finns kvar men som inte används. (Julstad 2021 s34)

En jämförelse kan mellan en gemensamhetsanläggnings utförandetid kan också göras med genomförandetiden för detaljplaner. När en detaljplan antas ska det anges en tid för vilket genomförandet av planen ska ske. Denna tid ska vara mellan fem och 15 år. (PBL 4:21) Denna genomförandetid är tänkt att fungera som ett skydd för fastighetsägarna mot att planen ändras under denna tid. En detaljplan upphör dock inte att gälla när denna tid passerat utan gäller tills den är upphävd. Däremot är möjligheterna till att ändra planen efter denna tid väsentligt högre. (Kalbro, Lindgren 2015 s33)

2.2 Rättsfall

I denna litteraturstudie har några rättsfall med direkt koppling till avregistreringen och en gemensamhetsanläggnings förfallande tagits upp. I lagkommentaren till AL 33§ återfinns fyra rättsfall av vikt för denna fråga. (JUNO 2021) På grund av oklarheter kring denna frågas överprövning samt tidigare förändringar inom fastighetsrättens överprövning finns rättsfallen i olika domstolar. Dessa domar kommer att presenteras i detta avsnitt. Utöver dessa domar kommer även en dom av Mark- och Miljödombstolen i Nacka att presenteras som är intressant för ämnet. Denna dom har kommit författaren till hand genom intervju med Uno Jakobsson från Riksförbundet Enskilda Vägar. I arbetet har vidare en dom från kammarrätten i Jönköping som har hittats i samband med detta arbetes arkivutredning samt en sista dom, också den från kammarrätten i Jönköping som har ett intressant uttalande från förvaltningsrätten av vikt för detta arbete.

2.2.1 NJA 1992 s159

Detta fall i Högsta domstolen berör en gemensamhetsanläggning som skapades i en EVL-förrättning 1962. Denna anläggning omprövas enligt anläggningslagen 1984 och vissa förändringar görs bland annat genom ändring av andelstal. Några iståndsättningsåtgärder som skulle göras i samband med denna omprövning blev inte utförda. På grund av detta uppkom detta fall där knäckfrågan handlar om huruvida anläggningen har förfallit på grund av att den inte utförts. Hovrätten tycker inte att gemensamhetsanläggningen har förfallit endast på denna grund. Det tycker däremot Högsta domstolen. En intressant prejudicerande del är dock att de menar att bara för att detta omprövningsbeslut förfaller betyder det inte att hela gemensamhetsanläggningen förfaller, utan den befintliga anläggningen som beslutades i det tidigare EVL-beslutet förfaller inte utan ska fortfarande ses som inrättad. Det vill säga om ett omprövningsbeslut till en befintlig gemensamhetsanläggning faller enligt 33§ AL skall detta falla tillbaka till föregående anläggningsbeslut.

Detta fall handlar specifikt om övergångsbestämmelser från EVL. Det är intressant i frågan då det i EVL inte fanns någon förfallandegrund på grund av ej utförd anläggning och i bland annat fallet Nacka TR F 3776-13, se 2.2.5 förs en diskussion huruvida detta även ska gälla fullt ut i gemensamhetsanläggningar bildade i en anläggningsförrättning. På denna fråga finns idag inget tydligt svar.

2.2.2 RH 2000:2

Ett fall där en fastighetsägare påstått att en gemensamhetsanläggning inte betalat den avgift som de skulle för marken och fastighetsägaren därför stämmer samfällighetsföreningen på att gemensamhetsanläggningen ska avregistreras. Tingsrätten ogillar stämningen och menar att fastighetsägaren så här i efterhand har bevisbörd för att föreningen inte har betalt och menade i målet hon inte kunde bevisa detta och avslår stämningen.

Hovrätten angriper en helt annan fråga. I detta fall har fastighetsägaren riktat sin stämning mot den samfällighetsförening som är utsedd att sköta gemensamhetsanläggningen. Hovrätten menar att det inte går att stämma en samfällighetsförening, utan menar istället att det måste vara alla deltagande fastigheters ägare som ska stämmas då föreningen som sådan inte kan vara part i ett rättsärende. Hovrätten avslår överklagan på denna grund.

2.2.3 RÅ 1993 not 721

Ett rättsfall som kommer upp, först Kammarrätten och sedan i Regeringsrätten angående avregistrering av en gemensamhetsanläggning. Även detta fall handlar om avregistrering av en gemensamhetsanläggning på grunden att ersättning inte betalats. År 1982 avslutades en förrättning där en gemensamhetsanläggning bildades. Fyra ersättningar skulle betalas. Tre av dessa betalades inom angiven tid (1 år) men en ersättning betalades två månader för sent. Sex år i efterhand begär en sakägare till lantmäterimyndigheten att gemensamhetsanläggningen ska avregistreras på grunden att ersättningen inte betalats i tid. Detta överklagas till kammarrätten. Kammarrätten menar att syftet för paragrafen är att påtvinga att en gemensamhetsanläggning blir utförd och att det skulle motstrida syftet att avregistrera en fungerande gemensamhetsanläggning på grunden att en sex år gammal ersättning betalades två månader försent.

Regeringsrätten har liknande tankegång. Syftet är att utförandet blir av och inte fördröjs. Den sakägare som ej betalade i tid menade också på att det inte var på grund av hans försummelse att ersättningen betalades försent utan på grunden att det var oklart var pengarna skulle betalas. Regeringsrätten menar också att en eventuell betalningsförsummelse skulle ha påtalats av den nu upprörda sakägaren tidigare, personen i fråga har också suttit i samfällighetsföreningens styrelse under alla dessa sex år och borde ha känt till detta en längre tid. Regeringsrätten beslutar att inte avregistrera gemensamhetsanläggningen.

2.2.4 MÖD 2018:2

Ett viktigt prejudicerande fall i Mark- och Miljööverdomstolen om en avregistrering av en gemensamhetsanläggning vars knäckfråga handlar om vilken rättsinstans som frågor kring avregistrering ska överklagas till. Det har före denna dom varit oklart var ett ärende som handlar om en avregistrering av en gemensamhetsanläggning ska överklagas. I detta arbete kommer detta att visas tydligt då det finns två fall där ärenden har bollats mellan olika rättsinstanser, (1283k-2017/47 och 1233-2018/28) Det första före och det andra efter denna prejudicerande dom.

Bakgrunden till denna dom är ett ärende där en gemensamhetsanläggning avregistreras av en lantmäterimyndighet på grund av att några arbeten ej var färdigställda vid utförandetidens utgång i enlighet med AL 33§. Beslutet blir sedan överklagat både till förvaltningsrätten som delar lantmäterimyndighetens åsikt. I Kammarrätten faller ärendet och det beslutas att gemensamhetsanläggningen inte ska avregistreras. Det intressanta för detta fall är dock att några sakägare då ansöker på

nytt om avregistrering av samma gemensamhetsanläggning och när lantmäterimyndigheten inte godkänner detta provar de att denna gång överklaga till Mark- och Miljödomstolen istället. Fallet går vidare till MÖD.

MÖD hävdar att Lantmäterimyndigheten har ett utredningsansvar kring om en gemensamhetsanläggning har förfallit eller ej. Det betyder att myndigheten ska pröva och utreda frågan. De belyser att det inte går att stämma någon sakägare på grunden att en gemensamhetsanläggning har förfallit enligt AL 33§ utan att det är Lantmäterimyndigheten som ska utreda detta och att det senare går att överklaga deras beslut i egenskap av en förvaltningsmyndighet. Att lantmäterimyndigheten senare beslutar att avregistrera en gemensamhetsanläggning eller inte är att se som ett registerärende som ska överklagas till förvaltningsdomstol enligt 12§ FRL. Detta oavsett om lantmäterimyndigheten har gjort någon utredning enligt anläggningslagen, som i annat fall överklagas till Mark- och Miljödomstolen ska ett sådant ärende fortfarande överklagas till förvaltningsdomstol. Mark- och miljödomstolen är med andra ord fel överklagandeinstans och Förvaltningsrätten är rätt överklagandeinstans. Denna dom fick sitt avgörande 13 februari 2018.

2.2.5 Nacka TR F 3776-13

Detta fall är inte från MÖD utan bara från MMD och har i grunden inte samma prejudicerande effekt. Men är ändå starkt vägledande. Fallet handlar om gemensamhetsanläggningen Heden ga:1 i Älvdalens kommun. Anläggningen är ganska stor med drygt 200 deltagande fastigheter och fyra sektioner. Målet handlar om att en part vill ompröva anläggningsbeslutet till att obebyggda fastigheter skulle få ett lägre andelstal än bebyggda. En helt annan fråga blir dock det intressanta i domen. Domen tar upp frågan huruvida det går att ompröva en gemensamhetsanläggning som inte är korrekt utförd under utförandetiden och därmed borde ha förfallit. Svaret som domen ger oss är nej. I detta fall hade ett tidigare omprövningsbeslut infört en fjärde sektion i en gemensamhetsanläggningen. Denna sektion blev inte utförd i rätt tid och och nu när den delen skulle omprövas angående frågan med andelstalen fick inte gemensamhetsanläggningen omprövas på grund av att föregående omprövningsbeslut hade förfallit. Den del som förfallit blev också sedermera avregistrerad. Hela gemensamhetsanläggningen blev dock inte avregistrerad utan endast omprövningsbeslutet. I detta fall trillade gemensamhetsanläggningen tillbaka på föregående anläggningsbeslut varpå de tre första sektionerna i gemensamhetsanläggningen blev kvar.

2.2.6 Kammarrätten 3793-19

Detta fall är ett fall från Ljungby kommun som också är med i min undersökning. Se akt 0781-2019/28 i bilaga 1 för fullständig genomgång av detta fall. Kort sagt handlar det om en äldre byggnadsplan med en fungerande gemensamhetsanläggning som har använts i många år men där vissa brister fanns vid utförandetidens utgång. Markägaren menar på grund av detta att gemensamhetsanläggningen har förfallit. Kammarrätten trycker på att syftet med förfallobestämmelsen är att tvinga fram genomförandet och syftet med denna gemensamhetsanläggning är tillfredsställt för

alla deltagande fastigheter. Fallet har liknande motivering som Rå 1997 not 721 även om detta fall handlar om utförande och det tidigare om betalning av ersättning.

2.2.7 Kammarrätten 1664-15 och Länsrätten 649-07-E

Kammarrätten 1664-15 är en dom från 2015 angående en gemensamhetsanläggning i Marks kommun som bildas med ändamålet väg med mötesplatser och en vändplan. De flesta delarna byggdes i tid men vändplanen blev ej byggd under utförandetiden. Lantmäterimyndigheten menar att då inte vändplatsen var klar vid utförandetidens utgång har gemensamhetsanläggningen förfallit. Detta överklagades först till förvaltningsrätten och sedan till kammarrätten. Förvaltningsrätten anser att en vändplan inte är en mindre betydelsefull detalj och anser att avregistreringen är korrekt. Kammarrätten angriper istället att en avregistrering på grund av FBL 19:4 som lantmäterimyndigheten har beslutat om i detta fall endast gäller direkta felaktigheter i fastighetsregistret. Detta fall handlar inte om en direkt felaktighet utan om en tvist angående en gemensamhetsanläggnings förfallande. Därför upphävde kammarrätten lantmäteriets beslut. Detta mål överklagades även till Högsta förvaltningsdomstolen men fick inte prövningstillstånd (Högsta förvaltningsdomstolen mål 7222-15) Det mest intressanta från denna dom anser författaren dock vara Förvaltningsrätten i Jönköpings bedömning av andrahandsyrkandet. Samfällighetsföreningen yrkade i andra hand att endast en del av gemensamhetsanläggningen skulle avregistreras. Detta är enligt Förvaltningsrätten inte möjligt: *"Det saknas förutsättningar att endast avregistrera en del av gemensamhetsanläggning"*. Detta är en fråga som kommer återkomma i detta arbete och är intressant med en domstols synpunkt på.

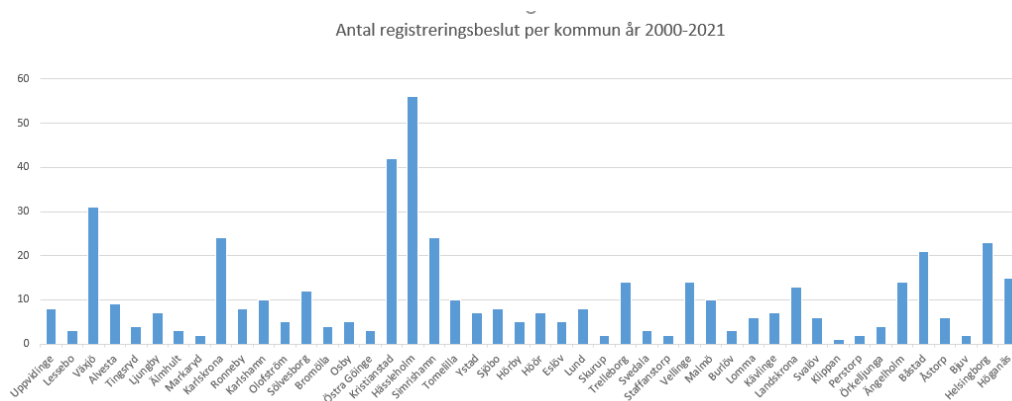
Även i ett annat fall från Länsrätten i Blekinge (Mål 649-07-E) som har uppmärksammats i detta arbete i samband med akt 1080-07/21 är det domstolens uppfattning att en del av ett anläggningsbeslut ej ska avregistreras. *"Av såväl principiella som praktiska skäl synes det olämpligt att reglera verkan av underlåtenhet att utföra anläggning så att anläggningsbeslutet förfaller endast såvitt gäller inte utförd del av anläggningen."* Detta fall är intressant på så vis att domstolen dömer att inte enbart en sektion av gemensamhetsanläggningen, bildad i en omprövningsförrättning, kan avregistreras utan att hela gemensamhetsanläggningen måste avregistreras även här, vilket står i strid med domen från Nacka tingsrätt (F 3776-13) ovan där endast ett omprövningsbeslut avregistrerades och resterande gemensamhetsanläggning föll tillbaka på föregående beslut.

3 Statistiskt resultat

I detta kapitel kommer statistiskt resultat från studien att presenteras. Kapitlet är uppdelat i två avsnitt där det första avsnittet behandlar resultat från studien av samtliga registreringsbeslut. Det andra avsnittet presenterar resultat från studien av avregistreringsbesluten.

3.1 Övergripande nivå

I den första sällningen i arbetet har alla registreringsbeslut i Skåne län, Kronobergs län och Blekinge län analyserats som är nyare än 2000. Totalt har 494 registreringsbeslut analyserats. Analysen har varit grundläggande och det som har studerats är kommun, aktnummer och vad beslutet handlade om. Fullständig lista över alla registreringsbeslut kommer att hittas i bilaga 4. I detta kapitel kommer en grundläggande presentation av resultatet i den första sällningen att presenteras. I nästa kapitel kommer resultatet av besluten i andra sällningen, det vill säga de beslut som handlar om avregistrering av gemensamhetsanläggningar.



Figur 1, Antal registreringsbeslut per kommun år 2000-2021

I Skåne län, Kronobergs län och Blekinge län finns totalt 46 kommuner. Ett rent snitt skulle då innebära drygt tio registreringsbeslut per kommun inom tidsintervallet. Resultatet visas i figur 1. Enligt resultatet var Hässleholm den kommun med flest registreringsbeslut, 56 stycken och Klippan den kommun med minst antal registreringsbeslut. I Klippan fanns under studietiden endast ett registreringsbeslut. Utöver de beslut som är presenterade i figur 1 finns även 16 beslut som var gemensamma för flera kommuner som därför inte är uppdelade på kommunnivå.

Bland de kommuner som har avvikande många beslut, mer än dubbelt så många som snittet på tio beslut, dvs 20 beslut eller fler återfinns vi i toppen kommuner som är geografiskt stora såsom Hässleholm, Kristianstad och Växjö. Samtidigt syns att kommuner med hög befolkning, men som inte är geografiskt stora, exempelvis Malmö och Lund har förhållandevis få registreringsbeslut. Högt antal

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

registreringsbeslut har även två andra kommuner som inte är stora varken i geografisk eller befolkningsmässig synvinkel, Simrishamn och Båstad. Båda dessa kommuner har emellertid en historia av stor fritidsbebyggelse och hög andel samfälligheter och detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. (SCB 2020)

I nästa del av studien har registreringsbeslut grupperats utefter vad de generellt handlar om. Varje registreringsbeslut är dock ett eget fall med sina specifika omständigheter och varje försök till gruppering är en förenkling av verkligheten. I tabell 2 finns uppdelningen av registreringsbesluten uppdelat på kategori och nedan finns en kort beskrivning av varje kategori.

Tabell 2 Antal och andel registreringsbeslut uppdelat på kategori

| Vad handlar registreringsbesluten om? | | |
|---------------------------------------|-----|--------|
| Avreg del av GA | 3 | 0,6% |
| Avreg fastighet | 6 | 1,2% |
| Avreg GA | 40 | 8,1% |
| Avreg ledningsrätt | 8 | 1,6% |
| Avreg samf. | 15 | 3,0% |
| Avreg servitut | 22 | 4,5% |
| Ej registreringsbeslut | 7 | 1,4% |
| Förlängd utförandetid GA | 7 | 1,4% |
| Namnbyte | 36 | 7,3% |
| Namnbyte ledn. | 30 | 6,1% |
| Reg samf. | 45 | 9,1% |
| Rättning | 225 | 45,5% |
| Rättning GA | 16 | 3,2% |
| Vattenåtgärd | 11 | 2,2% |
| Övrigt | 23 | 4,7% |
| Totalt | 494 | 100,0% |

Avreg del av GA: I dessa fall har det beslutats att en del av en gemensamhetsanläggning ska avregistreras. Dvs detta är egentligen också en avregistreringsbeslut av GA men där någon del ska fortsätta att bestå. Dessa kommer arbetet analysera vidare.

Avreg fastighet: Något beslut gör att en fastighet avregistreras. Detta är ofta en form av rättning i fastighetsregistret enligt FBL 19:4 som får resultatet att en fastighet avregistreras.

Avreg GA: Detta arbetes primära kategori av registreringsbeslut. Alla beslut som får följden att en gemensamhetsanläggning avregistreras samlas här. Dessa kommer analyseras vidare.

Avreg ledningsrätt: Fall där en ledningsrätt avregistreras antingen av direkta fel eller genom att de förfallit enligt LL 31§.

Avreg samf.: En marksamfällighet upphör. Ofta på grund av att alla dess delägare slagits samman till en fastighet eller att den har felregistrerats.

Avreg servitut: Ett registreringsbeslut som får som konsekvens att antingen ett avtals- eller ett officialservitut avregistreras.

Ej registreringsbeslut: Akter som innehåller rubriken registreringsbeslut men som i själva verket innehåller någonting annat.

Förlängd utförandetid GA: Om en gemensamhetsanläggning inte utförs i tid enligt AL 33§ ska den avregistreras. Om det finns särskilda skäl får lantmäterimyndigheten besluta om förlängning av utförandetiden enligt tredje stycket. Dessa fall hamnar i denna kategori.

Namnbyte: Denna kategori innehåller ärenden där en fastighet byter fastighetsbeteckning. Detta är speciellt vanligt inom detaljplan där markägande kommun vill ändra namnet från ett ortsbaserat traktnamn till ett kvartersspecifikt traktnamn.

Namnbyte ledn.: Kanske ett missvisande namn. I denna kategori samlas alla beslut där innehavaren av en ledningsrätt ändras. Antingen genom att den överlåtes till ett annat företag eller att den tidigare ledningsrättshavaren byter namn.

Reg samf: Tidigare oregistrerad marksamfällighet hittas av någon anledning och registreras i fastighetsregistret. Detta görs ofta i kluster av flera på en gång inom samma område i kvalitetshöjande projekt. Speciellt i Sölvesborg och Höganäs finns många registreringsbeslut av denna typ.

Rättning: Studiematerialets otvivelaktigt vanligaste registreringsbeslut. Här samlas alla fall där en tidigare uppgift i fastighetsregistret saknas eller är felaktig och där denna ändras till en korrekt uppgift. Särskilt vanligt är att en i fastighetsregistret angiven areal inte stämmer och behöver ändras för att ligga till grund i exempelvis en fastighetsreglering. Andra vanliga fall är att sakägarkretsen till en marksamfällighet inte är korrekt angiven och korrigeras eller att lantmäterimyndigheten stavat fel någonstans i en utförd förrättning.

Rättning GA: Egentligen samma sak som rättning men här samlas de fall där rättningen handlar om en gemensamhetsanläggning.

Vattenåtgärd: Här hamnar alla registreringsbeslut som gäller olika vattenåtgärder. Det handlar om utredningar kring ägande i vattenområde eller fiske samt registrering och rättning av fiskesamfälligheter.

Övrigt: Här hamnar allt som inte passar in i någon annan kategori. Ett urval om vad som finns här är avregistrering av sämjedelning, förlängd utförandetid för annars förfallet ledningsrättsbeslutning, omprövning av gemensamhetsanläggning som bidrar till registreringsbeslut, registrering av fastigheter och andelsfastigheter som tidigare felaktigt saknas, registrering av servitut som saknas och akter som saknas eller är tomma.

I figur 2 hittar ni en presentation av de kategorier med andel större än 5% av totala mängden registreringsbeslut.



Figur 2 Andel registreringsbeslut uppdelat på kategorier större än 5%

Vanligast är rättningar och korrigeringar. Ofta handlar dessa om felaktiga arealer. Näst vanligast är registrering av marksamfälligheter som tidigare inte funnits representerade i fastighetsregistret. På tredjeplatsen i antalet registreringsbeslut har vi det område som detta arbete behandlar djupare. Avregistrering av gemensamhetsanläggningar. Inom samma område har vi även de fall där endast del av en GA avregistrerats och där utförandetiden förlängts. Totalt utgör dessa tre kategorier 10% av den totala andelen registreringsbeslut.

Vid en sökning av ”registreringsbeslut GA” i Arkivsök framkommer de flesta av de avregistreringsbeslut som har funnits genom denna undersökning. Utöver dessa framkommer ungefär lika många till, Det hade med det tillvägagångssättet enbart varit drygt 100 akter att gå igenom istället för knappt 500 som med nuvarande metodik, se kapitel 1.4, Metod. Samtidigt hade arbetet i ett sådant fall inte fått någon statistik på vilken uppdelning det finns på samtliga registreringsbeslut.

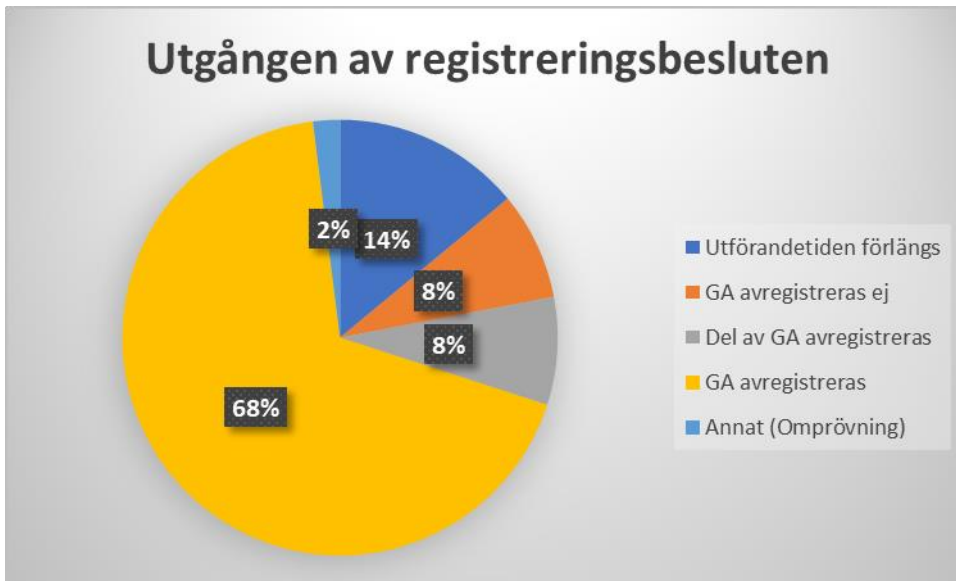
3.2 Fördjupande nivå

I detta avsnitt presenteras den statistiska delen av resultatet av andra sållningen. Statistiken i detta kapitel grundar sig på de femtio avregistreringsbeslut som handlar om gemensamhetsanläggningar. Från förra avsnittets uppdelning handlar det om kategorierna *Avreg GA*, *Avreg del av GA* och *Förlängd utförandetid GA*.

I Skåne, Blekinge och Kronoberg finns totalt 50 fall inom kategorierna avregistrering av gemensamhetsanläggningar eller förlängning av utförandetiden. Sju fall handlar om att utförandetiden förlängs. Fyra fall handlar om avregistrering men där blir

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

resultatet att de inte förfallit. Ytterligare fyra fall handlar om avregistrering av blott en del av en GA. Ett fall är en ren omprövning och bör egentligen inte vara med i statistiken. Detta fall har enbart fått fel rubriktext och därmed tagits med som ett avregistreringsbeslut. Övriga 34 fall får utgången att gemensamhetsanläggningen avregistreras. I figur 3 hittas en sammanställning av vad som blir utgången av varje avregistreringsbeslut.



Figur 3 Andel av 50 avregistreringsbeslut som får respektive utgång

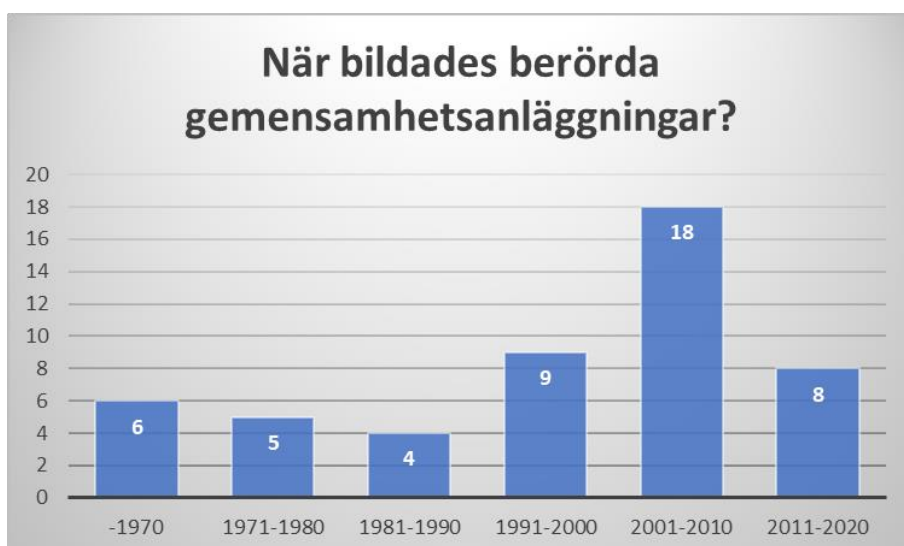
De 50 fallen delar upp sig på Skåne 41 st, Blekinge 5 st och Kronoberg 4 st. Totalt finns i dessa län 11 969 gemensamhetsanläggningar. (Lantmäteriet 2021) Om man gör en linjär funktion av detta skulle det betyda att det mellan år 2000 och mars 2021 skett i snitt ett GA-avregistreringsbeslut per 0,42% gemensamhetsanläggning. I hela Sverige finns 31 december 2020 101 545 gemensamhetsanläggningar. (Lantmäteriet 2021) Om man antar att samma fördelning som fått i detta arbete även speglar hela Sverige skulle det betyda att det i hela Sverige sedan år 2000 totalt skett 424 ärenden angående avregistrering av gemensamhetsanläggningar. Motsvarande 21 ärenden per år.

Trenden över tid är intressant. Tydligt är att antalet ärenden ökar. Ökningen är inte heller linjär utan är rent funktionsmässig att anse som exponentiell under dessa årtionden. Totalt utgår statistiken enbart från 50 fall, varpå trend för varje år inte har gjorts. Istället beräknades en trend på varje tidsintervall på fem år. I figur 4 visas att det under den första femårsperioden 2001 – 2005 endast fanns fyra avregistreringsfall av gemensamhetsanläggning mellan det under 2016 – 2020 (januari 2021) fanns 28 fall.



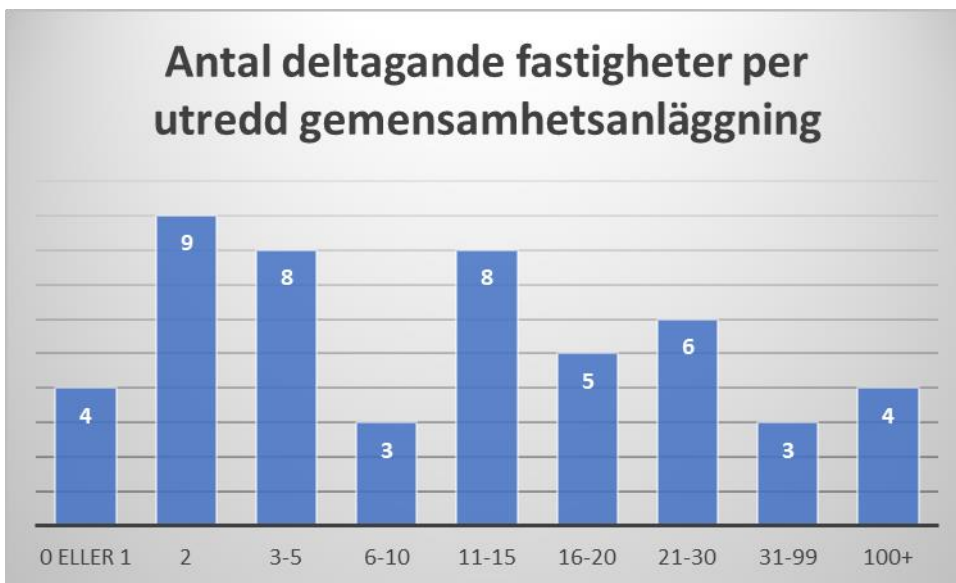
Figur 4 Antal avregistreringsbeslut per femårsperiod – trend

I de fall av avregistreringar som har analyserats har en analys gjord över när gemensamhetsanläggningen ursprungligen bildats. I de fall flera anläggningsbeslut och omprövningsbeslut tillsammans bidragit till att gemensamhetsanläggningen ser ut som den gör idag har författaren i denna statistik tagit med det äldsta anläggningsbeslutet. Som ses i figur 5 är det stor spridning i när det gäller tidpunkten för gemensamhetsanläggningens bildande. Det äldsta fallet handlar om en väg från 1916 och de nyaste fallen handlar om en gemensamhetsanläggningar från 2010-talet som bildats bara ett år innan analyserad avregistreringsförrättning. En viss pik under 00-talet kan ses i statistiken.



Figur 5 Antal avregistreringsbeslut uppdelat på när dess ursprungliga anläggning bildats.

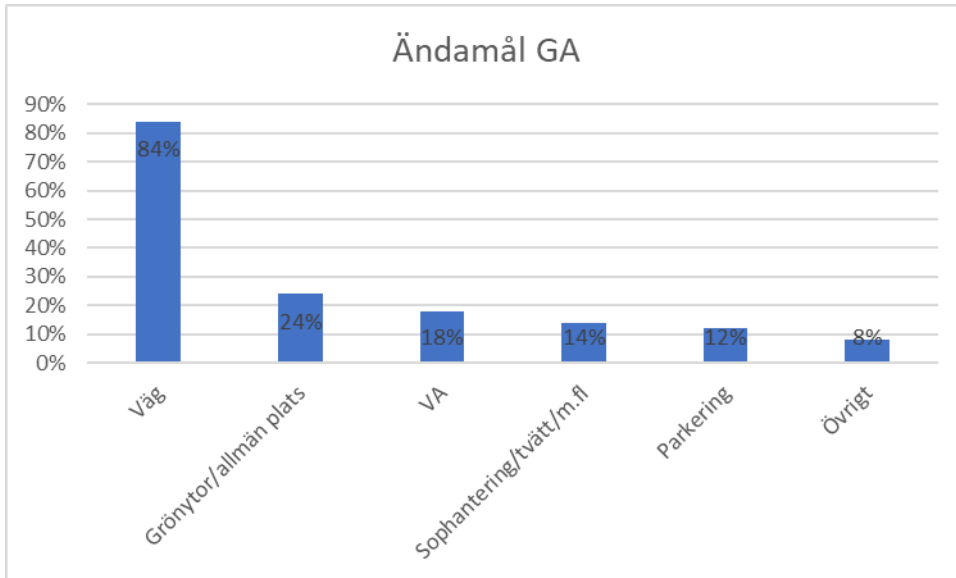
Även när det gäller hur många delägare som fanns i varje gemensamhetsanläggning finns det en variation, se figur 6. Det finns såväl gemensamhetsanläggningar med ingen eller en delägare som mycket stora vägföreningar, ansvariga för allmän plats i en hel ort där den största hade ungefär 1500 delägare. Allra vanligast var två delägare och generellt brukade antalet ligga mellan 2 och 30 delägare. En gemensamhetsanläggning med mindre än två delägare är ingen fungerande gemensamhetsanläggning och i samtliga de fall har gemensamhetsanläggningen också avregistrerats, ofta på specifikt den grunden.



Figur 6 Antal delägare i berörda gemensamhetsanläggningar.

En absolut majoritet av gemensamhetsanläggningarna har väg som ändamål. Många gemensamhetsanläggningar handlar om vägar, både fall utanför detaljplan, allmän plats med enskilt huvudmannaskap och gator på kvartersmark hittas. Andra vanliga ändamål är allmän plats med bland annat parkering, lekplatser och grönytor samt VA-anläggningar. Se figur 7. Drygt hälften av alla gemensamhetsanläggningar har bara ett ändamål medan knappt hälften har flera ändamål. Detta gör att summan av staplarna i figur 7 går långt över 100%.

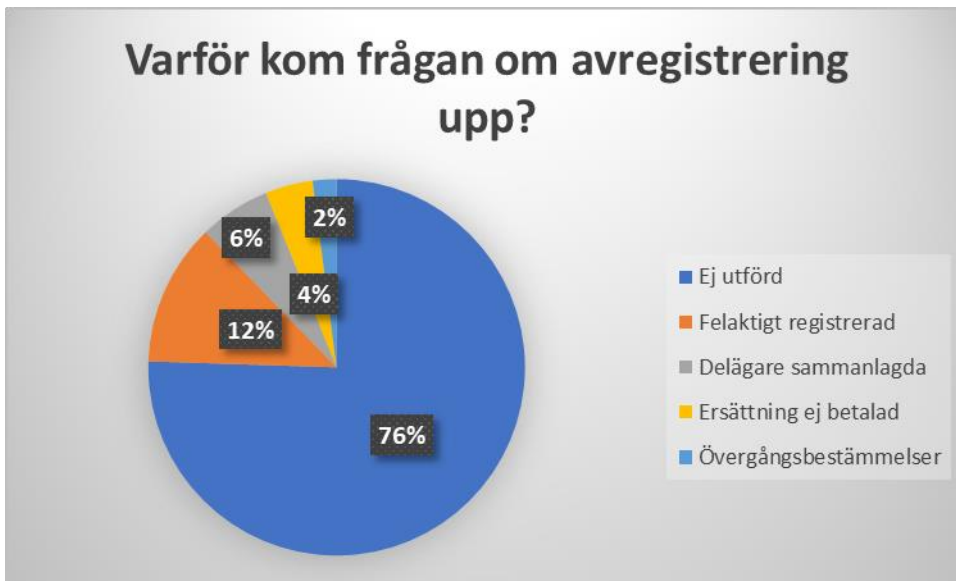
Avregistrering av gemensamhetsanläggningar



Figur 7 Andel av gemensamhetsanläggningarna med respektive ändamål.

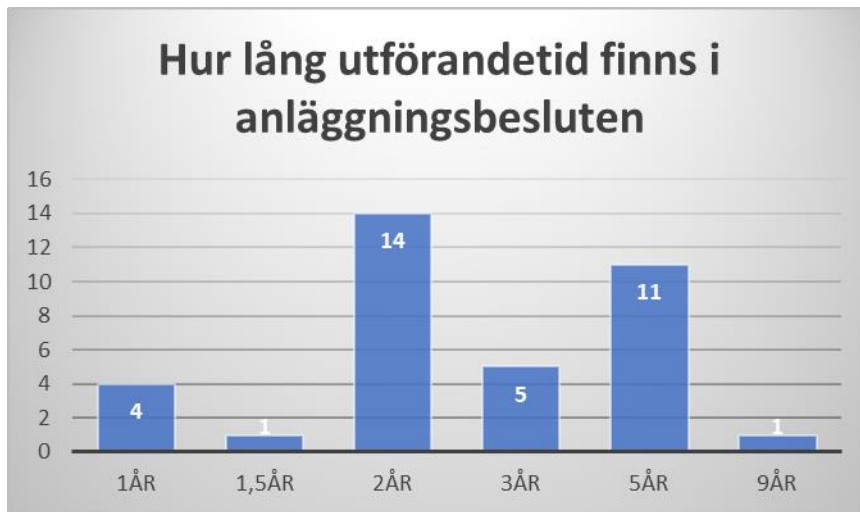
I figur 8 ses tydligt att den vanligaste anledningen till att en fråga om registreringsbeslut kommer upp är på grunden av att anläggningen inte är utförd. I statistiken har tagits med alla fall där utfallet blev att anläggningen avregistrerades. Men även de fall där det slutgiltiga utfallet blev att anläggningen inte skulle avregistreras och där gemomförandetiden förlängs.

Tolv procent av alla fall handlar om avregistreringar som grundar sig i direkta fel i fastighetsregistret. Däremot fanns endast två avregistreringar, motsvarande fyra procent, som direkt beror på att ersättning ej betalats. Denna statistik är närbesläktad med vad som kommer tas upp i nästa kapitel. En skillnad är dock att det i denna statistik handlar om vad som rent juridiskt gjorde att frågan om att avregistrera gemensamhetsanläggningen kom upp medan det i nästa kapitel, som kommer att studeras betydligt noggrannare, handlar om vilka typfall vars omständigheter gjorde att gemensamhetsanläggningen inte fungerade och behövde avregistreras. I några fall sammanfaller dessa mått, exempelvis när alla delägare blir sammanlagda eller när en gemensamhetsanläggning är felaktigt registrerad men i de flesta fall skiljer dessa två mått sig åt.



Figur 8 Andel av avregistreringsbeslut utefter vad som utgjorde den juridiska grunden till att frågan om avregistrering kom upp?

Många byggprojekt tar tid. Dels finns ofta en lång tidsplan och dels tenderar många byggprojekt att bli försenade. Detta i kombination med att det ofta beslutas om förhållandevis kort utförandetid gör att detta blir ett problem i praktiken, se kap 5.1 och 6.2.1. I 36 av de 50 fall som studien gjordes på är utförandetiden relevant för jämförelse. Studien visar på att det vanligaste är en utförandetid på 2år och att det bara i ett fall i studien som hade en utförandetid på över 5 år. Detta trots att många fall handlar om omfattande byggprojekt där hela detaljplaner ska utföras. I figur 9 presenteras vilken utförandetid de avregistreringsbeslut som fanns i studien oavsett om det var utförandetiden eller någon annan omständighet som gjorde att avregistrering kom på tal. Vissa fall, speciellt äldre hade ingen uttryckt utförandetid och därför blir summan av staplarna i figur 9 inte bara 36 och inte 50.



Figur 9 Antal avregistreringsbeslut kategoriserade efter dess utförandetid.

I samtliga fall som granskats i detta arbete, oavsett hur utfallet har blivit. Har det gjorts en efterstudie av de påverkade fastigheterna. I denna efterstudie har det studerats om det saknas någon egenskap för någon delägande fastigheten som gör att de inte skulle uppfylla lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. Framförallt har fokus lagts på om det finns någon vägrättighet för utfart till allmän väg. Men även andra villkor såsom VA har studerats. I fastighetsbildningslagen finns krav på att alla nybildade fastigheter ska ha tillgång till väg. Detta löses inte sällan genom gemensamhetsanläggningar. Om dessa gemensamhetsanläggningar förfaller och avregistreras kan de deltagande fastigheterna bli av med sin rättighet till väg och bli olämpliga.

Detta är fallet i de flesta fall av de avregistreringar som sker. Ibland är gemensamhetsanläggningarna onödiga och ingen skada sker av att de avregistreras. Det finns dock flera fall där de är till nytta, åtminstone i juridisk mening. Statistiken i figur 10 visar att i en efterstudie finns en fungerande rättighet i 84% av fallen och i ytterligare sex procent är det oklart om det finns rättighet eller ej.

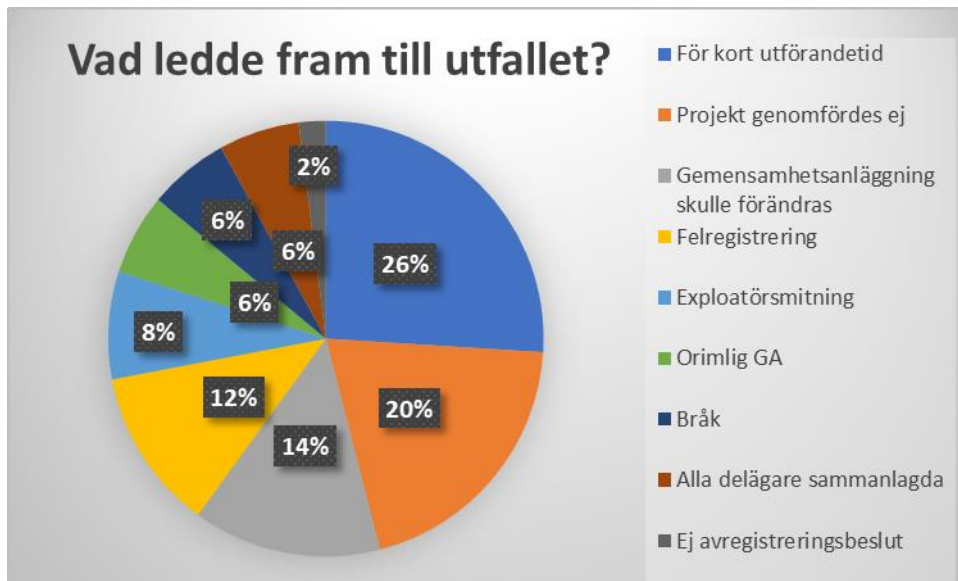
Anledningen till att det inte är fler fall som saknar rättighet efter en avregistrering är att det i väldigt många av de avregistreringsfall som studerats har följt en ny förrättning där en ny lösning gjorts. Ofta har detta gjorts med en ny gemensamhetsanläggning, ibland till och med genom en ny gemensamhetsanläggning identisk med den avregistrerade. Därför är det enligt denna studie endast tio procent av alla avregistreringsfall där någon väsentlig egenskap definitivt saknas för någon fastighet och ytterligare sex procent där det är svårt att avgöra om någon rättighet saknas.



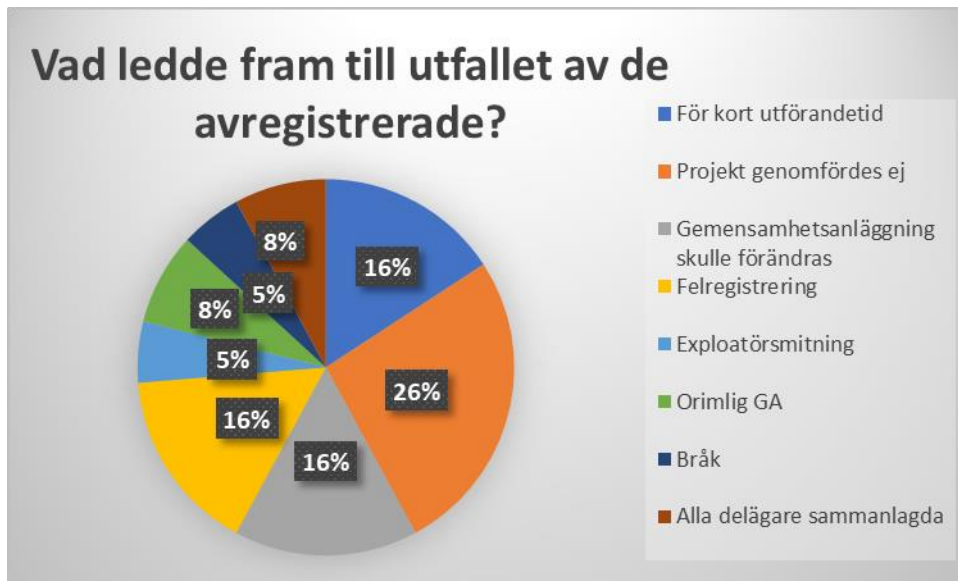
Figur 10 Andel av fall där det saknas någon väsentlig lämplighetsrättighet

4 Typfall

I detta arbete har 50 praktiska fall analyserats. Dessa fall är betecknade som avregistreringsbeslut och har som gemensamt att de behandlar gemensamhetsanläggningar som avregistrerats. I detta kapitel kommer att antal typfall sättas upp och analyseras utefter de vanligaste situationerna. Samtliga fall har sorterats in under dessa typfall och de kommer studeras tillsammans. I nästkommande kapitel kommer en genomgång av samtliga 50 enskilda fall med en kort beskrivning av varje. Vissa tydliga exempel kommer även tas med i detta kapitel. Vissa avregistreringsbeslut har egenskaper som kännetecknas i flera olika typfall. Varje beslut har då kategoriserats in i det typfall som den har mest likheter med. I figur 11 visas alla de 50 avregistreringsbeslut kategoriserat på vilket typfall de tillhör. I figur 12 visas samma indelning av avregistreringsbesluten på samma typfall fast i denna figur är bara de beslut medräknade som fick utgången att gemensamhetsanläggningen avregistrerades. Det vill säga, de fall där det istället beslutas att anläggningen skall bestå eller att utförandetiden förlängs är med i figur 11 men inte i figur 12 då dessa är avregistreringsfall men de får ej utgången att en gemensamhetsanläggning avregistreras.



Figur 11 Avregistreringsbeslut kategoriserade utefter vilket typfall de liknar



Figur 12 Beslut med avregistrering som utgång kategoriserade utefter typfall

4.1 Typfall I För kort utförandetid

Den allra vanligaste anledningen till avregistreringsärenden är det faktum att byggprojektet inte har hunnit bli färdigbyggt. Av 50 fall totalt är 13 fall, eller 26%, sådana där ärendet kom upp på bordet med grunden att projekt dragit ut på tiden och inte hunnit färdigställas inom den tid som är beslutad. Huruvida det är utförandetiden som är orimligt kort eller projektet som har tagit orimligt lång tid kan diskuteras i varje enskilt fall. Till kategorin hör inte de fall där byggprojekt inte är påbörjade eller fall där planerna ändrats så att det inte längre planeras att byggas någon gemensamhetsanläggning i likhet med den berörda. Dessa fall hittar vi i egna typfall.

Ett återkommande scenario inom denna kategori är att det först görs en anläggningsförrättning och att bygglov och andra tillstånd som behövs sökes därefter. Detta har skett dels när det gäller VA-anläggningar som behöver faktiskt bygglov för att utföras, men också i fall där det krävdes tillstånd av länsstyrelsen för att bygga en väg genom ett område med högt naturvärde. I det typiska scenariot blir detta bygglov eller tillstånd sedermera överklagat och rättsprocessen blir långdragen och gemensamhetsanläggningen hinner förfalla innan själva anläggningen hinner få tillstånd för att byggas. I vissa fall har även andra tillstånd dragit ut på tiden och gjort att gemensamhetsanläggningens utförandetid hinner gå ut. Exempelvis finns två fall i studien från Höganäs respektive Kävlinge där samfällighetsföreningarna har väntat på tillstånd från Länsstyrelsen för att få påbörja byggnation av gemensamhetsanläggningen. Detta tillstånd drar ut på tiden och utförandetiden går ut.

För att motverka att gemensamhetsanläggningar som är på gång att utföras förfaller, finns det i AL 33§ 3st. en möjlighet att vid särskilda skäl förlänga utförandetiden för en anläggning. Detta gäller bara i särskilda fall och det är inte heller alltid som denna

möjlighet används. Av de 13 fall där grunden till avregistreringsbeslutet kan härledas till kort utförandetid är det sju fall där det ansöks om denna möjlighet till förlängning. I samtliga dessa sju fall beviljas också gemensamhetsanläggningen en förlängd utförandetid. I övriga sex fall avregistreras gemensamhetsanläggningen i sin helhet i fem av dem och i ett fall avregistreras en del av gemensamhetsanläggningen.

I fallet med där en del av gemensamhetsanläggningen avregistrerats (1278-2401) fick fastigheterna senare i en ny förrättning träda in i gemensamhetsanläggningen igen. Utförandetiden för denna nya förrättning har ännu inte gått ut (mars 2021). I tre andra fall blir lösningen på längre sikt att gemensamhetsanläggningarna avregistreras och nya mer eller mindre identiska föreningar bildas för att lösa rättighetsfrågan. De två resterande fallen är ett där området (detaljplan enskilt huvudmannaskap) genom en omprövning går i en annan befintlig gemensamhetsanläggning och ett fall där det inte blir av någon gemensamhetsanläggning alls. Detta fall hittas i centrala Lund, 1281k-20781. En gemensamhetsanläggning för en gemensam innergård för två flerbostadsfastigheter med bland annat cykelparkering, förråd och terras görs men drar ut på tiden och är inte helt färdigställt när utförandetiden tar slut. Flera år i efterhand tas frågan upp att gemensamhetsanläggningen vid utförandetidens utgång inte var färdigställt. Vid tillfället var anläggningen färdigbyggd. Lantmäterimyndigheten beslutar att avregistrera gemensamhetsanläggningen trots starkt motstånd både från stadsbyggnadsnämnden och den ena fastighetsägaren. Idag (mars 2021) är innergården helt uppdelad och passagen till innergården låst.

4.2 Typfall II Projekt genomfördes ej

Detta typfall är närbesläktat med förra men med den stora definitionsskillnaden att det inte heller påbörjats något genomförande av anläggningen i detta typfall.

Totalt tio fall eller 20% av alla fall tillhör detta typfall med en tyngdpunkt på äldre beslut som bildats före millennieskiftet. Fem fall gäller mindre områden med ett fåtal deltagande fastigheter kring en gemensam anläggning. Exempelvis en mindre väg eller en VA-anläggning. De resterande fem fallen handlar om detaljplaner/byggnadsplaner med enskilt huvudmannaskap som inte blivit av. I ett fall hade varken ersättning betalats eller anläggningen utförts. I de övriga fallen förföll besluten enbart på grunden att de inte utförts.

Utgången på besluten i dessa typfall är i de flesta fall att ingen ny rättighet görs. Om en detaljplan antas men sedan inte utförs behövs inte heller gemensamhetsanläggningen. I juridisk mening kan en enskild fastighet dock behöva gemensamhetsanläggningen för att bli lämplig och utgången av avregistreringen kan bli att fastigheter blir olämpliga. När det gäller detaljplaner har detta dock inte hänt i något fall. Antingen har inte detaljplanen verkställts i sådan grad att fastigheterna styckats av eller har fastigheterna genom fastighetsreglering gått tillbaka till en fastighet med annan markanvändning. Totalt i två fall inom detta typfall saknas definitiv rättighet för att lämplighetsvillkoren ska vara uppfyllda för alla fastigheter.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

I ett fall i Höörs kommun (1267-1364) blir några redan bebyggda fastigheter drabbade på så vis att de blir utan rättighet för väg när vägfrågan först görs om för att lösas i den nya byggnadsplanen och denna sedan aldrig blir byggd och förfaller. Av exemplen bland de mindre områdena finns det ett fall där fastigheter saknar juridisk rättighet till väg. Detta är fallet i det kända Parkfallet i Bjärred (1262-1008). Där har varje fastighet inte juridisk väsanslutning efter att en gemensamhetsanläggningen upphävts. Det är inte fastigheten som det kända fallet från högsta domstolen handlar om som blir utan väsanslutning utan en annan fastighet som blir drabbad

I ett fall i Eslövs kommun (1285-2159) görs efter avregistreringen två nya liknande gemensamhetsanläggningar med samma ändamål. Utförandetiden för dessa har ännu inte gått ut men här har fortfarande ingenting hänt och troligtvis kommer även dessa gemensamhetsanläggningar förfalla när deras utförandetid går ut då förhandsbeskedet som tidigare fanns för exploatering av fastigheterna nu har gått ut. I ett fall från Ronneby skapas också en ny gemensamhetsanläggning efter avregistreringen. Här finns heller inte någon direkt väg idag. I detta anläggningsbeslut finns dock inte någon utförandetid angiven, trots att det finns krav på att ange utförandetid. Idag 18 år senare borde utförandetiden tagit slut och även denna gemensamhetsanläggning borde förfallit även om den inte är avregistrerad. I ytterligare ett fall från Karlshamn (1082-2017/10) väljer lantmäterimyndigheten att endast avregistrera en del av gemensamhetsanläggningen som inte hade blivit utförd på grund av en icke genomförd byggnadsplan. Denna del av gemensamhetsanläggningen hade bildats i samma anläggningsbeslut som övriga delar men lantmäterimyndigheten väljer ändå att avregistrera blott denna del.

Avslutningsvis finns ett fall i Hässleholms kommun (1293k-14/60) med ett område som inte exploateras, se figur 13. Då fastigheterna ej ännu styckats av i lotter saknas ingen rättighet men området bredvid har inte heller exploaterats, men väl styckats av. I detta fall har en del av en befintlig gemensamhetsanläggning avregistrerats utan att en ny juridisk rättighet för väg har gjorts.



Figur 13 Flygbild med fastighetsgränser över området på fastigheten 1:49 som skulle exploateras i fallet i akt 1293k-14/60 (Lantmäteriet KSO 2021),

4.3 Typfall III Gemensamhetsanläggning skulle förändras

Detta typfall samlar de fall där grunden till att gemensamhetsanläggningen avregistreras ligger i det faktum att anläggningen skulle ändras. Antingen att en befintlig anläggning skulle ändras eller att det bildats en anläggning som inte blivit utförd och att det för området kommit nya planer på områdets markanvändning som inte stämmer med den bildade gemensamhetsanläggningen. I AL 35§ finns regler kring att ompröva en gemensamhetsanläggning, se kapitel 2.1.1. I många fall uppstår situationer som gör att saker och ting önskas ändras i en gemensamhetsanläggning. En förändring av en gemensamhetsanläggnings verksamhet kan inte styrelsen besluta om, samfällighetsföreningen får inte bedriva främmande verksamhet och behöver ett omprövningsbeslut som grund för att förändra detta. (SFL 18§) För att få göra ett omprövningsbeslut finns krav i anläggningslagen. Antingen ska förhållandena ändrats eller ska det tidigare vara beslutat att omprövning får ske eller ska det finnas ett klart behov av omprövning. (AL 35§) Är inte något av dessa rekvisit uppfyllt får gemensamhetsanläggningen inte ändras eller upphävas. I kapitel 2.2.5 studerades en dom från Mark- och Miljödomstolen som underströk att om ett anläggningsbeslut har förfallit får inte detta beslut omprövas utan då måste gemensamhetsanläggningen avregistreras och registreras på nytt.

I samtliga fall inom detta typfall är det frågan om att gemensamhetsanläggningen har förfallit på grund av att den ej blivit utförd (AL 33§) som är den primära anledningen till att frågan kommit upp. I vissa fall är det uppenbart att gemensamhetsanläggningen ej har utförts och att gemensamhetsanläggningen därmed har förfallit. I dessa fall är det korrekt med att gemensamhetsanläggningen avregistreras för att sedan nyregistreras med ny utformning. Det som har setts i detta arbete är att det också finns fall, om än inte så många, där det är tveksamt eller tydligt att gemensamhetsanläggningen är utförd men där en förändring av anläggningen inte gjorts genom omprövning. Istället har förändringen av anläggningen gjorts genom att låta befintlig gemensamhetsanläggning förfalla, upplysa lantmäterimyndigheten om detta och få anläggningen avregistrerad. Detta för att omedelbart därefter dra igång en ny anläggningsförrättning och bilda en ny gemensamhetsanläggning som man önskar. Sju stycken fall eller 14% tillhör denna kategori. Inte i något fall saknas rättighet för någon fastighet efter åtgärden och generellt verkar sakägare vara överens i hög grad inom detta typfall. Inget ärende blev i detta typfall överklagat. Samtliga sju fall i detta typfall har genomförts under 2010-talet.

I ett fall från Övedskloster i Sjöbo kommun (1265-2018/34) används denna metodik för att bli av med en gemensamhetsanläggning där alla deltagande fastigheter har samma ägare. Dock är det uppenbart i detta fall att anläggningen är utförd. Den var utförd redan innan gemensamhetsanläggningen bildades. Ändå går lantmäterimyndigheten ägaren till viljes och avregistrerar gemensamhetsanläggningen. Senare sammanlägger fastighetsägaren fastigheterna och då hade gemensamhetsanläggningen avregistrerats enligt AL 41§, se typfall VIII, vilket gör att ingen skada sker i detta fall. I motsatt till detta fall dömer Lantmäterimyndigheten mot delägarens vilja att inte avregistrera en

gemensamhetsanläggning i Arlov (1231-2020/8) som är fullt utbyggd och där delägarna vill avregistrera gemensamhetsanläggningen för att göra en ny med annan utformning.

4.4 Typfall IV Felregistrering

Detta är en intressant variant som är fjärde vanligaste avregistreringen av gemensamhetsanläggningar med 12% av totala avregistreringsfallen. I detta typfall hamnar avregistreringar som inte grundar sig i att något förfallit. De typfall som hamnar här är korrekationer av direkta fel i fastighetsregistret som sedan är rättade enligt FBL 19:4 och får följderna att en gemensamhetsanläggning avregistreras. Exempel på fall som hamnat här är enskilda vägar som finns dubbelt registrerade, vägar som är allmänna men som blivit felaktigt registrerade som enskilda och vägar som egentligen är servitut men ändå felaktigt blivit registrerad som en gemensamhetsanläggning. Samtliga fall är äldre och dess ursprungliga beslut gjordes före anläggningslagens tillkomst. Det äldsta fallet i denna kategori är från 1916 och det nyaste från 1968.

Flera fall i denna kategori är beslut som är digitaliserade långt senare i statliga kvalitetshöjande projekt av fastighetsregistret och det är också ofta då som misstagen har begåtts som har lett till dessa felregistreringar. I praktiken är många av dessa fall oviktiga. Oavsett hur dessa juridiska beslut ser ut från första hälften av 1900-talet, bland annat angående hur förvaltning av vägar ska ske, är det uppenbart att det inte är på detta sätt som det sköts i praktiken idag. Nästintill samtliga fall har outredd delägarkrets och saknar föreningsförvaltning. Det kan absolut finnas fastigheter inom dessa gemensamhetsanläggningar som saknar juridisk rättighet till väg men ingen fastighet blir av med en sådan rättighet på grund av dessa avregistreringsbeslut. Inget fall är särskilt intressant för att ta upp i detta kapitel. Alla fall finns dock beskrivna i bilaga 1.

4.5 Typfall V Exploatörsmitning

Fyra av 50 fall, 8% är vad som författaren i denna studie definierar som exploatörsmitning. Tidigare typfall, liksom typfall VIII, har varit förhållandevis konfliktfria. Annat är det med de tre kommande typfallen. I flera fall har mycket känslor varit inblandade och många fall har överklagats till domstol. Detta typfall karaktäriseras av att ett helt område exploateras av en exploatör. Området är av typen detaljplan med enskilt huvudmannaskap där de enskilda fastighetsägarna gemensamt ska sköta underhåll av allmän plats. Exploatören äger initialt alla fastigheter och säljer dem efterhand till privatbostäder. Typiskt för fallen är att tanken är att exploatören tar på sig utförande av gemensamhetsanläggningen med gator, park och annat och att exploatören sedan ska lämna över underhållet till fastighetsägarna. Tvisterna uppkommer dock genom att exploatören försvinner efter att tomterna blivit sålda och anläggningarna blir inte byggda. Alternativt blir de undermåligt byggda. Problemet uppstår i att det ur fastighetsrättslig synvinkel är fastighetsägarna, i egenskap av delägare som är ansvariga även för utförande av anläggningen och när exploatören

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

säljer dessa blir han ur fastighetsrättslig synpunkt fri från skyldigheten att utföra anläggningen, något som istället övergår på fastighetsägarna. Rent avtalsrättsligt bryter exploatören mot avtalet (om löftet om att han tar på sig att bygga allmän plats finns med där) och detta är en avtalsmässig rättsprocess som fastighetsägarna kan driva men som jag lämnar i detta arbete då den inte är fastighetsrättslig.

Det är inte säkert att alla fastighetsägare har vilja eller ens ekonomisk möjlighet att utföra gemensamhetsanläggningen, ännu mer komplicerat blir det när olika fastighetsägare blivit lovade olika saker och när det finns fastigheter som har andra fungerande lösningar, exempelvis för väg. När en viss tid passerat och inte anläggningen utförts, åtminstone inte enligt anläggningsbeslutet, förfaller gemensamhetsanläggningen och ska avregistreras. Ofta är det fastighetsägarna som själva driver frågan om avregistrering. Av de fyra fall som finns i detta arbete får två utfallet att gemensamhetsanläggningen avregistreras och två att gemensamhetsanläggningen ska bestå.

Ett fall i Ängelholm (1292-2331) handlar om ett nytt område med detaljplan som ska byggas. Två gemensamhetsanläggningar, Ausås ga:10 för park, lekplats m.fl. och Ausås ga:11 för väg ska byggas. Någon park eller lekplats byggs inte alls. Vägen byggs men inte i det skick som är beslutat i avtalet. Lantmäterimyndigheten avregistrerar båda gemensamhetsanläggningarna och idag saknas vägrättighet för en större mängd fastigheter. Även befintliga fastigheter längs befintliga vägen Ausås s:7 blir indirekt drabbade då inte alla fastigheter har del i marksamfälligheten och alla fastigheter genom slitageersättning enligt AL 50a§ genom Ausås ga:11 fick rätt att använda en annan gemensamhetsanläggning, Ausås ga:6. Detta är ett typexempel på fall där det blir stora konsekvenser på grund av att ett område inte byggs som det skall.



Figur 14 Flygbild från 2010 över detaljplanen som skulle utföras samt de olika gemensamhetsanläggningarna i 1292-2331 (Google Earth 2021 med egen markering)

Två fall inom detta typfall har tagits upp i domstol. Det ena fallet, som är från Västra Ingelstad i Vellinge kommun, (1233-2018/28) handlar om att exploatören av en detaljplan med enskilt huvudmannaskap till viss del har utfört gemensamhetsanläggningen för allmän plats, men där det också har löpt lång tid från

utförandet tills tomterna säljs och vägen har hunnit förfalla på grund av att den inte har underhållits. Lantmäterimyndigheten anser inte att anläggningen är utförd och avregistrerar gemensamhetsanläggningen. Detta överklagas men på grund av att ingen kommer fram till vilken som är rätt rättsinstans blir överklagandet aldrig prövat. Se mer om rättsinstanser i kap 2.2.4 och 6.3.2 Det andra liknande fallet som överklagas är från Hittarp utanför Helsingborg (1283k-2017/47). Exploatören bildar ett nytt villaområde med detaljplan enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna menar att vägarna inte är korrekt utförda då dagvattenbrunnarna inte fungerar korrekt och vill avregistrera gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten anser att syftet med gemensamhetsanläggningen är uppfyllt och väljer att inte avregistrera anläggningen. Detta överklagas till förvaltningsrätten men även i detta fall blir fallet hänvisat mellan förvaltningsrätten och mark- och miljödomstolen om vem som är rätt rättsinstans. I detta fall kommer i alla fall Mark- och Miljödomstolen med ett avgörande av fallet och bedömer precis som Lantmäterimyndigheten att syftet med gemensamhetsanläggningen är tillgodosett och att den inte ska avregistreras.

4.6 Typfall VI Orimlig GA

Nästa typfall är inte så vanligt, enbart tre fall tillhör typfallet orimliga gemensamhetsanläggningar. Här samlas gemensamhetsanläggningar som förfaller på grunden att de är orimliga eller orealistiska redan i sin utformning i anläggningsbeslutet. På grund av direkta fel eller orimligheter i anläggningsbeslutet blir de omöjliga eller orimliga att utföra enligt anläggningsbeslutet. Rent juridiskt är det två fall som har förfallit på grund av att de inte utförts och ett på grund av att ersättningen inte betalades.

När inte anläggningarna utförts enligt beslutet eller ersättningen inte betalats avregistreras gemensamhetsanläggningen. Inte i något fall har någon ny officialrättighet gjorts. I ett fall löses juridisk rätt till väg av ett äldre kvarliggande officialservitut, som annars egentligen borde ha upphävts i samband med anläggningsbeslutet, se Bergvall (2013) för mer inom detta ämne. I ett annat fall är vägfrågan löst med en mängd nyskrivna avtalsservitut tillsammans med en äldre marksamfällighet från Laga skifte och i det tredje fallet finns inga rättigheter överhuvudtaget.

I ett fall i Osby i norra Skåne (1273-1243) handlar det om en gemensam utfartsväg för två fastigheter. En bebyggd jordbruksfastighet äger området runt vägen och bostadsfastigheten ligger som en ö i denna fastighet. Ägarna har av tidigare anledningar en mycket infekterad relation. Vägen var tidigare en marksamfällighet från Laga skifte men i samma förrättning fastighetsreglerades även detta område till jordbruksfastigheten. Det förekom redan vid bildandet av gemensamhetsanläggningen motstånd mot densamma från ena fastighetsägaren och de båda fastighetsägarna hade stora åsiktsskillnader om vilka regler som skulle gälla för anläggningen. Den ena delägaren följer senare inte de regler som sattes upp i anläggningsbeslutet och i protest mot detta vägrar den andra delägaren att betala ersättningen, varpå

gemensamhetsanläggningen förfaller. I detta fall är inte opinionsvillkoret uppfyllt och gemensamhetsanläggningens är därför felaktig i sin utformning.

I ett fall från Båstad (1278-2235) bildades en gemensamhetsanläggning för en gemensam utfart för ett antal fastigheter. Befintlig väg i form av en marksamfällighet, till höger i figur 15, skulle ledas om att gå till vänster i samma figur istället. Enligt anläggningsbeslutet skulle utfarten till höger stängas. På grund av vägutformning skulle det med en sådan lösning bli omöjligt att svänga ut till höger i bild mot centralorten Båstad, vilket de flesta som använde sig av vägen gjorde och den gamla utfarten kunde därför inte stängas. Ägaren till fastigheten där vägen går önskade hellre en väg korsande genom gårdsplanen än två och ville få gemensamhetsanläggningen avregistrerad, vilket den också blev. Praktiskt fel i utformningen gör att anläggningen inte är möjlig att utföra i enlighet med anläggningsbeslutet och förfaller i sin helhet. Ingen ny lösning är gjord, däremot finns den tidigare marksamfälligheten kvar i gammal vägsträckning som ger juridisk rättighet till vissa fastigheter. Andra fastigheter har vägrättighet genom avtalsservitut.



Figur 15 Gatubybild över de två utfarterna i 1278-2235 (Google Earth 2021)

I ett fall från Kristianstad (1290k-2876) har en gemensamhetsanläggning, Olseröd ga:3, bildats för gemensam utfart för Olseröd 64:28 och Olseröd 64:29 norrut. I verkligheten bygger dock varken Olseröd 64:28 eller Olseröd 64:29 utfart i den riktningen utan gör utfart i andra riktningar. Ursprungligen fanns i detaljplanen utfartsförbud mot vägen till vänster i figur 16. Kommunen tillät dock senare utfart till denna ändå. Utfarten till Olseröd 64:29 söderut är planenlig men där finns ingen juridisk rättighet. De två fastigheter som idag använder Olseröd ga:3 har ingen del i gemensamhetsanläggningen, båda dessa fastigheter planerades ha utfart norrut. I detta fall visas hur viktigt det är att hålla sig till detaljplanen. Om denna väg ändå skulle byggts, hade det varit rimligt att alla fyra fastigheter fått del i denna och inte enbart de två söderliggande fastigheterna.



Figur 16 Flygfoto över de olika gemensamhetsanläggningarna i 1290k-2876 (Lantmäteriet KSO 2021 med egen markering)

4.7 Typfall VII Bråk

Tre fall av gemensamhetsanläggningarna som förfaller gör det på grunden att sakägarna inte kommer överens. Nära besläktat med föregående typfall men med tyngdpunkt på att det i dessa fall ofta är sakägarna själva som ställer till det och att gemensamhetsanläggningarna egentligen är rimliga. Två av tre fall går till domstol vilket också tyder på sakägarnas spridda intressen. I två fall avregistreras gemensamhetsanläggningarna och i ett fall dömer kammarrätten att den ska bestå.

I fallet från Ljungby där anläggningen skulle bestå (0781-2019/28) överklagades ärendet både till förvaltningsrätten och sedan till kammarrätten. I detta fall handlade det om en gemensamhetsanläggning för väg och allmän plats där ägandet till marken låg kvar i en närliggande jordbruksfastighet. Efter ägarbyte menade denna fastighetsägare att gemensamhetsanläggningen inte varit till fullo utförd på det datum som angivits i anläggningsbeslutet. Detta då det enligt besiktningsprotokollet fanns några brister och fastighetsägaren ville att gemensamhetsanläggningen skulle avregistreras på denna grund nu 40 år i efterhand och att rådigheten till marken skulle gå över till honom. På motstående sida i detta ärende var samtliga delägare i gemensamhetsanläggningen. Varken Lantmäterimyndigheten, förvaltningsrätten eller kammarrätten gav fastighetsägaren bifall till detta.

I ett annat fall i centrala Helsingborg (1283k-16806) skulle det göras en gemensamhetsanläggning för gemensam utfart för alla fastigheter i ett slutet kvarter i Helsingborg. Ingen verkade direkt emot förrättningen men någon tydlig väg och förening bildades inte. Efter många år började en fastighetsägare trilskas, stängde av utfartsvägen genom hans fastighet och begärde att gemensamhetsanläggningen skulle

avregistreras, vilket den också gjordes. Idag är utfarten i andra riktningen fortfarande öppen men det finns ingen juridisk rättighet för denna.

Det sista fallet i Karlskrona (1080-07/21) handlar om en ö där en gemensamhetsanläggning bildas för en större mängd ändamål i totalt fyra olika sektioner. Bland annat väg, brygga och VA. Detta fall är komplext med många omständigheter. När det gäller väg och brygga utfördes gemensamhetsanläggningen någorlunda smärtfritt med mindre protester och kompromisser. Annat gällde med sektionen med VA. Under en process på över tio år överklagades i princip alla beslut som kunde överklagas. På grund av alla överklaganden går utförandetiden ut, men förlängs. Efter ytterligare många år blir det till slut en kommunal VA-lösning och VA-sektionen inom gemensamhetsanläggningen ska avregistreras. På grund av att en sektion inom gemensamhetsanläggningen inte kan förfalla för sig själv, förfaller hela anläggningen. Se kapitel 2.2.7 och 6.3.1 En ny GA bildas slutligen innehållande sektionerna endast för väg och brygga.

4.8 Typfall VIII Alla delägare sammanlagda

Mycket okomplicerat typfall med tre fall i detta arbete, motsvarande sex procent. En gemensamhetsanläggning är gemensam för flera fastigheter. (AL 1§) Motsatsvis borde inte en gemensamhetsanläggning kunna ha enbart en delägare. Det torde vara standard att i en fastighetsreglering eller sammanläggning av flera fastigheter utplåna de eventuella gemensamhetsanläggningar som finns mellan fastigheterna. Enligt 41§ anläggningslagen ska skyldigheter vid sammanläggning övergå på ny fastighet och enligt Handbok Fastighetsregistrering (Lantmäteriet 2016) ska en gemensamhetsanläggning avregistreras om samtliga delägande fastigheter sammanläggs. Trots detta finns det gemensamhetsanläggningar som genom fastighetsbildningsåtgärder består av en eller noll delägare. Genom ett enkelt registreringsbeslut kan dessa anläggningar avregistreras.

I undersökningen fanns också ett fall som inte var något avregistreringsbeslut utan en omprövning som hade fel registertitel.

5 Intervjuer

Arbetets grunder ligger i en kvantitativ undersökning av en större mängd förrättningsakter. Arbetets resultat kommer också primärt från dessa undersökningar. Efter att denna data blivit sammanställd i kapitel 3-6 har två intervjuer hållits. Huvudsyftet med dessa intervjuer är att få en nyanserad bild av resultatet och få till en diskussion kring resultatet från olika synvinklar. Två digitala intervjuer har hållits. Den ena med en yrkesverksam förrättningslantmätare för att få en bild av avregistreringar av gemensamhetsanläggningar från Lantmäterimyndighetens synvinkel och den andra intervjun med ordföranden för Riksförbundet Enskilda vägar för att få in ett perspektiv från berörda sakägare och samfällighetsföreningar.

Magnus Landgren är senior förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Malmö och har mångårig erfarenhet inom fastighetsrätt. Han är specifikt inriktad på förrättningar inom infrastruktur och har handlagt många avancerade förrättningar inom anläggningslagen och ledningsrättslagen. Uno Jakobsson är jurist och yrkesverksam advokat specialiserad på enskilda vägar, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Jakobsson är sedan 2011 ordförande för Riksförbundet Enskilda vägar med 12800 föreningar som medlemmar som förvaltar ett totalt vägnät på över 5000 mil.

Intervjuerna har karakteriserats av diskussion och dialog. På intervjuerna har tre diagram från resultatet presenterats och diskuterats, arbetets huvuddiagram figur 11 angående vad som ledde fram till utfallet, figur 8 angående varför frågan om avregistrering kom upp och figur 4 angående den ökande trenden av avregistreringsbeslut. Utöver dessa har en handfull frågor diskuterats. För fullständig lista över intervjufrågor, se bilaga 2. Resultatet som diskussionerna ledde fram till kommer att bakas ihop med diskussionen i kapitel 8. Några konkreta saker som diskuterades var när omprövning respektive avregistrering ska ske, möjligheterna till att avregistrera enbart en del av en gemensamhetsanläggning och vad som är en rimlig utförandetid. I övrigt handlade diskussionerna om vilken mån avregistreringar stötts på och hur dessa ärenden har hanterats.

6 Analys

I detta kapitel kommer resultatet i kapitel 2-5 att analyseras och diskuteras. I nästa kapitel, kapitel 9 kommer vidare denna analys att sammanfattas. När det gäller alla specifika fall i kapitel sex finns istället en kort kommentar på varje fall i kapitlet.

6.1 Analys av statistiskt resultat

6.1.1 Analys av övergripande statistiskt resultat

I detta avsnitt kommer resultatet från kapitel tre att analyseras.

Det fanns en geografisk spridning i registreringsbesluten när det gäller uppdelningen mellan kommuner och alla kommuner hade minst ett fall, se figur 1. När det gäller de kommuner med flest registreringsbeslut hittar vi de kommuner med stor yta såsom Hässleholm, Kristianstad och Växjö. Detta är inte underligt. I kommuner med stora ytor finns det också fler större fastigheter, speciellt på landsbygden där risken för exempelvis felaktig areal eller oregistrerade samfälligheter är större. Samtidigt ser vi att kommuner med hög befolkning, men som inte är så geografiskt stora, exempelvis Malmö har förhållandevis få registreringsbeslut. En preliminär slutsats utifrån detta urval är därför att antalet registreringsbeslut korrelerar med en kommuns yta snarare än kommunens befolkning. Även hög fritidsbebyggelse tror jag bidrar till fler registreringsbeslut och att det är på denna grund som kommuner som Simrishamn och Båstad har många registreringsbeslut.

En annan aspekt som kan studeras är det faktum att Hässleholm, Kristianstad, Växjö och Helsingborg alla har en egen kommunal lantmäterimyndighet. Olika lantmäterimyndigheter kan arbeta olika vilket kan ge olika stor mängd registreringsbeslut. Däremot har även Landskrona, Malmö och Lund kommunala lantmäterimyndigheter och i dessa kommuner har vi snarare sett ovanligt få registreringsbeslut. Vi kan därför inte dra någon slutsats när det gäller antal registreringsbeslut och vilken lantmäterimyndighet som handlagt ärendena.

I tabell 2 och figur 2 och presenterades vad registreringsbesluten handlade om och vilken uppdelning som fanns mellan de olika kategorierna. En slutsats som kommer från denna utredning är den att en mycket hög andel av registreringsbesluten handlar om korrigering av felaktiga uppgifter i fastighetsregistret. Dessa korrigeringar är ofta oproblematiske, de överklagas sällan och akterna är ofta korta, i många fall inte längre än en sida. Samtidigt tar det resurser från lantmäterimyndigheterna som hade kunnat användas bättre. Dessa rättningsbeslut är absolut ett ämne som någon i framtiden hade kunnat undersöka närmre. Många av dessa fall handlar om fastigheter med felaktig areal som korrigeras inför att exempelvis en fastighetsreglering ska göras. I dessa fall kan även konsekvenserna bli problematiska, exempelvis vid köp. När det gäller den näst vanligaste kategorin, oregistrerade marksamfälligheter, finns det en debatt som pågått i flera år kring dess vara eller icke vara. 12% av registreringsbesluten kommer direkt till följd av marksamfälligheternas existens.

Detta är en fråga som inte kommer studeras närmare i detta arbete då det redan finns studier inom detta ämne, se Ahlström och Åström (2013) och Trönell (2004).

6.1.2 Analys av fördjupande statistiskt resultat

I detta avsnitt kommer det statistiska resultatet från kapitel 3.2 att diskuteras.

De flesta avregistreringsbeslut leder till en faktiskt avregistrering. Motsvarande 76% enligt figur 3 får utgången att antingen hela gemensamhetsanläggningen eller att en del av gemensamhetsanläggningen avregistreras. Det är en ganska hög siffra men är i högsta grad rimlig. Även om avregistrering är något som lantmäterimyndigheten ska göra när de kommer i kontakt med en gemensamhetsanläggning som kan ha avregistrerats, se kapitel 2.1.4 sista stycket, är det i praktiken så att en fråga om avregistrering av en gemensamhetsanläggning sällan kommer upp om det inte är någon sakägare som först anmäler detta till lantmäterimyndigheten. Detta är något som har setts under genomgången av akterna i detta arbete och också ett faktum som förrättningslantmätare Landgren instämmer i.

Procentuellt finns det betydligt fler avregistreringsfall i Skåne än i Blekinge och Kronoberg. I denna bedömning skall det tas med att Skåne är större än både Blekinge och Kronoberg, både geografiskt och befolkningsmässigt. Den framräknade siffran 21 fall per år på riksbasis bygger på antagandet att avregistreringsbeslut relativt antal gemensamhetsanläggningar fördelar sig jämt över hela Sverige, vilket inte nödvändigtvis måste vara fallet. Detta är också beräknat utefter att antalet fall skulle vara lika många varje år under undersökningstiden. Enligt figur 4 ses att så inte är fallet och att antalet avregistreringsbeslut de senaste åren snarare har ökat exponentiellt. Därmed borde antalet registreringsbeslut per år vara högre än denna siffra.

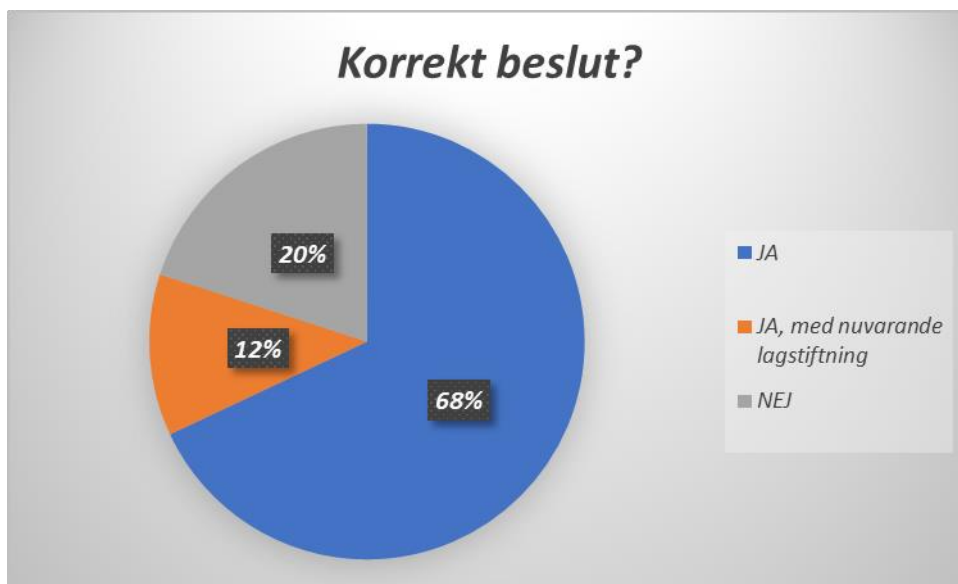
Varför antalet avregistreringsärenden ökat så kraftigt under tidsintervallet är en fråga som diskuterats under intervjuerna. Från båda intervjuerna fanns en fundering om att detta speglar en utvecklingen som sker i hela samhället. I många frågor, inte bara inom lantmäteri blir människor mer och mer intresserade och insatta vilket gör att fler människor också gör sig besvär att exempelvis överklaga beslut eller i detta fall underrätta lantmäterimyndigheten om att en gemensamhetsanläggning kan ha förfallit. Enligt figur 5 är de flesta gemensamhetsanläggningarna bildade i tidsintervallet från 2001 till 2010. Detta kan ha ett samband med att dessa gemensamhetsanläggningar ligger i en tidsperiod där det är naturligt att de upptäcks att de inte är utförda och förfaller inom denna studies tidsspann. Gemensamhetsanläggningar som bildats tidigare borde upptäckts tidigare och när det gäller gemensamhetsanläggningar som bildas på 2010-talet har troligtvis de flesta som skulle kunna ha förfallit ännu ej upptäckts.

I figur 8 finns information om att den vanligaste anledningen till att frågan om avregistrering för en gemensamhetsanläggning kom upp var på grunden att den inte var utförd. Hela 76% av avregistreringsfallen tillhör denna avregistreringsgrund. Samtidigt var det endast fyra procent av avregistreringsfallen som härstammar från

grunden att ersättning ej betalats. I många fall är ersättningen för markupplåtelsen liten i jämförelse med totala kostnaden för hela gemensamhetsanläggning. Det kan vara en orsak till detta. En siffra som förrättningslantmätare Landgren uppfattade som hög var att hela 12% av avregistreringarna härstammar från rättelse av felaktigheter enligt FBL 19:4.

Det får ses som ett positivt besked att det i 84% av fallen trots allt finns fungerande rättigheter för exempelvis väg, VA och andra egenskaper som är krav för lämplighet enligt FBL 3 kapitel. Ur en rättssäker synvinkel är det dock alltid ett problem i varje fall som en fungerande rättighet saknas och i bästa fall skulle aldrig en förrättning få sluta med att någon fastighet saknar väsentlig rättighet och blir olämplig.

Nästa statistiska värde som hittas i figur 17 nedan är om avregistreringsbeslutet på det stora hela var ett korrekt beslut eller inte. Detta är en indelning beroende på vilka beslut som författaren bedömer som korrekta och ej. Mellankategorin *Ja, med nuvarande lagstiftning* betyder att beslutet är korrekt rent juridiskt men där det praktiska utfallet ändå blir olämpligt, av ekonomisk eller annan anledning. I dessa fall hade ett optimalt beslut varit ett annat än det som i nuläget är det juridiskt korrekta. Exempel på dessa fall är när ett beslut rent juridiskt ska avregistreras men fastigheter blir lämnade utan väsentlig rättighet. I bilaga 1 finns en kort kommentar på varje beslut där det också framgår om författaren anser att fallet är felaktigt beslutat.



Figur 17 Andel av registreringsbesluteten bedömda som korrekta

I samtliga fall med registreringsbeslut har även det ursprungliga anläggningsbeslutet analyserats. I vissa fall har direkta fel gjorts i denna förrättning. Dessa kommer i vissa fall påverka att gemensamhetsanläggningen sedermera avregistreras. I de flesta fall genom att anläggningen ej utförs. I många fall påverkar dessa fel inte gemensamhetsanläggningen alls och har inget samband med denna. Det är dock

otvivelaktigt att det i detta projekts material finns fall där det begicks så pass stora fel i det ursprungliga anläggningsbeslutet att det orsakar att gemensamhetsanläggningen slutligen behöver avregistreras. Se specifikt de tre fall tillhörande typfall VI Orimlig GA där författaren bedömer att så pass stora fel begåtts att gemensamhetsanläggningen inte borde bildats. När det gäller hur många av avregistreringsärendena där det enligt författaren begicks något fel i ursprungliga anläggningsbeslutet, oavsett om det påverkat på avregistreringsbeslutet eller inte, bedöms det skett fel i anläggningsbeslutet i 34% av alla fall.

6.2 Typfallsanalys

Detta avsnitt kommer diskutera de olika typfallen, presenterade i kapitel 4. Några speciellt intressanta frågor kommer lyftas ut och diskuteras i nästa avsnitt.

6.2.1 Diskussion av typfall I För kort utförandetid

Många avregistreringsbeslut handlar om att gemensamhetsanläggningen inte hinner byggas klart. Detta leder direkt till frågan om dagens utförandetid är den mest lämpliga och om dagens process för tillståndskrävande gemensamhetsanläggningar är optimal. Denna fråga kommer att diskuteras i kapitel 6.3.4. Inom kategorin finns flertalet fall där ansökan om förlängd utförandetid sannolikt hade kunnat fås men där sakägarna ej ansöker om detta och där utfallet därmed blir att gemensamhetsanläggningen avregistreras. Detta skulle mycket väl kunna vara av okunskap. I ett anläggningsbeslut står det normalt ingenting om möjligheten till att få förlängd utförandetid. Lantmätaren kan naturligtvis berätta detta under förrättningen men det är inte orimligt att sakägare är ovetande om denna möjlighet. Det är också rimligt att anta att utförandetiden som anges i anläggningsbeslutet glöms bort och att det kan vara en anledning till att utförandetiden går ut.

6.2.2 Diskussion av typfall II Genomfördes ej

En diskussionsfråga redan i definitionen av detta typfall är huruvida de anläggningar som avregistrerats någon gång i framtiden kommer genomföras. I vissa fall kan det vara svårt att avgöra men många av fallen i denna kategori är tämligen gamla och gjordes före millennieskiftet, att dessa projekt skulle genomföras nu i efterhand är osannolikt. Det vore speciellt osannolikt att de då skulle få samma utformning som det äldre anläggningsbeslutet. Till skillnad från många andra typfall är det inte så många fall i denna kategori där avregistreringen följts av ett nytt anläggningsbeslut. Detta är inte så konstigt då engagemanget från genomförandet av projektet ofta försvunnit. Däremot gör detta att det i flera fall finns fastigheter som saknar väsentliga rättigheter. Det är svårt att göra någonting åt att projekt inte genomförs. I de flesta fall har det funnits antagna detaljplaner eller bygglov och det är då en svår bedömning att göra hur sannolikt det är att exploateringen blir av.

6.2.3 Diskussion av typfall III Gemensamhetsanläggning skulle förändras

En fråga som i detta projekt många gånger varit uppe för diskussion är om en gemensamhetsanläggning ska omprövas eller avregistreras/nyregistreras. Se kapitel 6.3.3 för denna fråga specifikt. Detta har funnits flera fall inom detta typfall med anläggningar som i vissa fall måste avregistreras för att nyregistreras som en ny gemensamhetsanläggning. Specifikt i detta typfall har då någon del förändrats. Författaren har ändrat detta typfall under arbetets gång på grund av lärdomar från projektet.

6.2.4 Diskussion av typfall IV Felregistrering

12% av alla avregistreringsbeslut är direkta fel som korrigeras enligt FBL 19:4. Detta är en siffra som förrättningslantmätare Landgren ansåg som hög. En stor del av de gemensamhetsanläggningar som hittas i detta typfall är direkt oviktiga. De är äldre och används i många fall inte. I de flesta fall är även delägarkretsen outredd eller ej ofullständig. Det kan diskuteras om det finns något värde i att registrera dessa i fastighetsregistret överhuvudtaget. Det finns inget egenvärde i att registrera in alla äldre rättigheter från tiden för Laga skifte som inte används och enbart försvårar utredningar i fastighetsregistret. Om detta ämne och om äldre rättigheters vara eller icke vara har det skrivits flera examensarbete tidigare och författaren lämnar därför denna diskussion här.

6.2.5 Diskussion av typfall V Exploatörsmitning

Exploatörsmitningarna är problematiska. De är inte så många i antal men det uppstår ofta infekterade konflikter och flera av de undersökta fallen har överklagats. De fall som överklagats i detta arbete inom detta typfall har haft en diskussion mellan förvaltningsrätten och mark- och miljödomstolen angående vilken som är rätt rättsinstans. Se kapitel 6.3.2 för diskussion angående denna fråga. Huvudproblemet med exploatörsmitningen blir annars att det är svårt att förplikta en exploatör till att utföra en anläggning efter det att exploatören sålt alla tomter. Detta problem är något som kändes igen av Jakobsson på Riksförbundet Enskilda Vägar och riksförbundet har därför år 2018 skrivit en promemoria angående förslag till lösning på detta problem genom en komplettering av anläggningslagen. (Riksförbundet Enskilda Vägar 2018)

Promemorian innehåller ett förslag till att annan är delägarna till en gemensamhetsanläggning, exempelvis en exploatör, kan förordas att ansvara för utförandet i en gemensamhetsanläggning. Detta hade gjort att möjligheterna för en exploatör att smita ifrån sitt ansvar hade minskat. För att säkerställa säkerheten skulle det även vara möjligt att ställa ekonomisk säkerhet för byggföretaget. Det finns många positiva aspekter av detta förslag. Sen finns det också en poäng i att inte krångla till en lagstiftning mer än nödvändigt. Det är väldigt enkelt i dagens system att veta vilka som är ansvariga då delägarna alltid är ansvariga för såväl utförande som drift. Min bedömning är således att jag bedömer förslaget som bra men att det beror lite på hur omfattande detta problem är. I denna studie handlar endast ett fåtal

av fallen om exploatörsmitning. Är detta tillräckligt mycket för att en ny lagstiftning skulle behövas? Det skulle absolut kunna diskuteras att så är fallet.

6.2.6 Diskussion av typfall VI Orimlig GA

Gemensamhetsanläggningar där misstag i anläggningsbeslutet är så stora att det är orimligt att utföra gemensamhetsanläggningen är positivt få. När de väl uppkommer skapar de dock stora problem och bidrar till höga kostnader för sakägarna som de inte får något för. Det är svårt att diskutera vad som kan göras för att misstag inte ska ske igen. Detta arbete är en bit på vägen och de tips som finns i kapitel 6.5 är en del i rätt riktning. De fel som sker i de fall som finns i detta typfall täcks ofta redan av dagens lagstiftning. I det första fallet i Osby (1273-1243) bestod gemensamhetsanläggningen av två fastigheter där ägarna sedan tidigare hade mycket dålig relation och samarbetssvårigheter. Att då låta de tillsammans ingå en gemensamhetsanläggning där den ena fastighetsägaren inte ville ha någon gemensamhetsanläggning är ett förfarande där opinionsvillkoret enligt AL 7§ inte är uppfyllt.

I det andra fallet (1278-2235) där en utfart skulle byggas som det inte gick att köra åt hållet som de flesta skulle åt är det uppenbart att det saknas båtad för gemensamhetsanläggningen relativt den äldre lösningen. Den gemensamhetsanläggningen uppfyller således inte AL 6§. I det sista fallet (1290k-2876) gjordes en gemensamhetsanläggning som inte överensstämde med detaljplanen (AL 9§) och som om den nu ändå bildats borde haft en annan delägarens där även de fastigheter som idag använder gemensamhetsanläggningen borde ingå.

6.2.7 Diskussion av typfall VII Bråk och VIII Alla delägare sammanlagda.

Det är svårt att hitta lösningar på att sakägare inte kommer överens. Normalt gör tydligare och enklare lagstiftning det enklare att komma överens. Fallen i detta typfall är annars unika med sina omständigheter och har inga större andra likheter. När det gäller typfall VIII, alla delägare sammanlagda, är det en mycket rimlig lagstiftning som finns att en gemensamhetsanläggning ska avregistreras om den har mindre än två delägare och att detta därmed ska göras om fastigheter slås ihop.

6.3 Uppkomna frågor

I detta kapitel presenteras ett antal frågor som kommit upp under arbetets gång och en diskussion med grund i arbetet på hur dessa ska besvaras.

6.3.1 Avregistrering av endast en del av en gemensamhetsanläggning

En fråga som kommit upp under arbetets gång är möjligheterna till att avregistrera enbart en del av en gemensamhetsanläggning. Rent juridiskt verkar det inte vara möjligt att avregistrera en del av ett anläggningsbeslut, exempelvis en sektion av en sektionsindelad gemensamhetsanläggning. I kapitel 2.2.7 är detta bedömningen som två förvaltningsdomstolar gör, dels i domen Kammarrätten 1664-15 och dels i Länsrätten 649-07-E. Till detta instämmer både förrättningslantmätare Landgren och Jakobsson från REV. När det gäller att ett omprövningsbeslut förfaller och det finns

anläggningsbeslut tidigare är finns en större gråzon kring huruvida gemensamhetsanläggningen faller tillbaka på föregående anläggningsbeslut eller i sin helhet.

I arbetet finns fyra fall där en del av en gemensamhetsanläggning avregistreras: EVL-föreningen i Höllviken (1233-2422), Konkursen i Båstad (1278-2401), Detaljplanen i Hässleholm (1293k-14/60) och Delavregistreringen i Karlshamn (1082-2017/10) De tre första av fallen tillhör denna gråzon och gäller omprövningsbeslut. I samtliga dessa tre fall handlar det om en äldre större vägförening som skulle utökas till att omfatta ett nytt område som sedan av någon anledning inte bild byggt och förfaller. Det finns motsatsvis också ett fall från arbetet där en hel gemensamhetsanläggning avregistreras av att ett omprövningsbeslut inte utförts, Ön i Karlskrona (1080-07/21). I det fallet finns också en dom från länsrätten om att det inte går att avregistrera enbart en sektion av gemensamhetsanläggningen utan att hela gemensamhetsanläggningen måste avregistreras. I detta fall är det dock en sektion av gemensamhetsanläggningen som tillförs i omprövningsbeslutet mot de tre tidigare fallen där det är ett nytt område som ska träda in i gemensamhetsanläggningen. Denna dom står i kontrast till Nacka TR F 3776-13 där en sektion, bildad i ett omprövningsbeslut av en gemensamhetsanläggning har förfallit och avregistrerats. I detta fall dömer inte domstolen att hela fastigheten ska avregistreras utan enbart sektionen och att resterande gemensamhetsanläggning faller tillbaka på föregående anläggningsbeslut.

Om det hade varit så att en hel gemensamhetsanläggning förfallit och behövt avregistreras hade detta fått mycket allvarliga konsekvenser för stora omfattande fungerande vägföreningar. Gemensamhetsanläggningen i Båstad har exempelvis över 1000 delägare som alla hade fått sin vägrättighet avregistrerad om det hade beslutats att hela gemensamhetsanläggningen skulle avregistreras. Fallet i Karlskrona gäller en mindre gemensamhetsanläggning med cirka 20 delägande fastigheter. Det finns dock också problem med att endast ett omprövningsbeslut förfaller och avregistreras. För lantmäterimyndigheten blir processen betydligt mer avancerad när bland annat vissa delägare ska utgå som delägare. Ett annat problem som uppstår är fastigheter som upplåter sin mark med nyttjanderätt till en gemensamhetsanläggning och får ersättning för detta. De får om beslutet avregistreras i så fall tillbaka rådigheten över sin mark utan att detta sker i en ordnad förrättning. Ska då ersättning betalas en gång till om samma markområde ska ingå i samma gemensamhetsanläggning igen i ett senare beslut?

Sammanfattningsvis anser författaren att det borde vara möjligt att avregistrera endast ett omprövningsbeslut och att då falla tillbaka på föregående anläggningsbeslut på grund av de stora konsekvenser som annars skulle uppkomma. Rent juridiskt motsäger dock länsrättens dom detta och det hade varit önskvärt med ett förtydligande i lagstiftningen på denna punkt.

Ytterligare en delavregistrering finns bland arbetets fall. I delavregistreringen i Karlshamn (1082-2017/16) avregistreras en geografisk del av en

gemensamhetsanläggning som är bildad i samma anläggningsbeslut som övriga gemensamhetsanläggningen. Enligt de rättskällor som finns och de diskussioner som förts i arbetet är detta ett direkt felaktigt beslut och ska inte ses som en friare tolkning av förfallandereglerne.

6.3.2 Vilken är rätt överklaganderättsinstans

Vilken domstol som är rätt instans för att överklaga är ett spørsmål som i arbetet har uppkommit i flera fall på grund av att domstolar skickat ärenden mellan sig. Lagstiftningen idag verkar tydlig. Sedan domen MÖD 2018:2 ska frågor om avregistreringar överklagas till förvaltningsdomstol, se även kapitel 2.2.4. Frågan kan dock diskuteras angående vilken instans som egentligen har bäst förutsättningar för att avgöra fall om avregistrering. De mål och beslut som detta arbete tagit upp är naturliga fastighetsjuridiska mål snarare än förvaltningsrättsliga där knäckfrågan generellt ligger i anläggningslagen snarare än i förordningen om fastighetsregister. Det är då rimligt att Mark- och Miljöödomstolen skulle ha större förutsättningar för att döma i dessa mål. Samtidigt är det viktigt att det finns en tydlighet och konsekventhet i att alla registreringsbeslut överklagas till samma domstol. Detta oavsett om registreringsbeslutet handlar om en felstavning i ett beslut eller en invecklad gemensamhetsanläggning som förfaller. Det är ur en sådan synvinkel lämpligt att alla registreringsbeslut numera ska överklagas till förvaltningsdomstol.

Något som är viktigast av allt är dock att det är tydligt var något ska överklagas och att domstolarna då också dömer fallen och inte skickar vidare frågan. I detta arbete finns två fall där förvaltningsrätten avvisat en överklagan om en avregistrering på grunden att de anser att de inte är rätt instans. Det ena av dessa fall skedde dessutom efter den prejudicerande domen ovan. Just detta fall (Exploatörsmittningen i Västra Ingelstad, 1233-2018/28) blir aldrig avgjort då ingen överklagar den felaktiga avvisningen. Detta är i författarens mening direkt rättsosäkert och får inte under några omständigheter förekomma.

6.3.3 Omprövning eller avregistrering/nyregistrering

En fråga som i detta projekt många gånger varit uppe för diskussion är om en gemensamhetsanläggning ska omprövas eller avregistreras/nyregistreras. Typfall III kretsar i mångt och mycket om denna fråga. Detta har funnits flera fall med anläggningar som i vissa fall måste avregistreras för att nyregistreras som en ny gemensamhetsanläggning, i många fall identisk med den nyligen avregistrerade. Frågan är om det är den mest effektiva metoden att göra detta på. Viss information kan säkerligen återanvändas från föregående gemensamhetsanläggning, men viss information kommer också sannolikt att behöva göras om från grunden och författaren anser att det därför borde finnas en ekonomisk vinning i att inte avregistrera en gemensamhetsanläggning för att direkt nybilda en snarlik gemensamhetsanläggning. Det finns också ett antal fall där sakägare hävdar att en gemensamhetsanläggning har förfallit men där den i verkligheten inte bedöms ha förfallit. I de fall som lantmäterimyndigheten går med på detta kommer sakägaren

undan de rekvisit som finns för omprövning och slipper dessutom att betala förrättningskostnader för själva avregistreringen och klarar sig med kostnaderna för nybildningen. Författarens bedömning är förvisso att det är ytterst tveksamt om detta lönar sig. Merparten av kostnaderna ligger sannolikt på nybildningen i vilket fall och det är tveksamt om den utövade rekvisitprövningen vid omprövning fördyrar processen till den grad att en omprövning skulle bli dyrare än en nybildning.

De rekvisit som finns är att det antingen ska ha skett förändrade förhållanden, det ska tidigare vara beslutat att en omprövning får göras eller att det finns ett klart behov av omprövning. Författaren bedömer att en gemensamhetsanläggning som inte utförs i normalfallet sannolikt inte skulle uppfylla någon av dessa krav om det inte skett lång tid sedan anläggningsbeslutet. Det finns därmed en poäng från sakägarens sida med att få en gemensamhetsanläggning avregistrerad och bilda en ny om de är intresserade av att ändra utformningen på anläggningen.

Rent rättsligt är verkar lagen vara strikt. Om datumet för utförandetiden gått ut och gemensamhetsanläggningen inte blivit utförd har anläggningsbeslutet förfallit och då måste gemensamhetsanläggningen avregistreras. Gemensamhetsanläggningen får då inte omprövas, se kapitel 2.2.5. Motsatsvis gäller att om gemensamhetsanläggningen är utförd inom datumet får anläggningen inte avregistreras utan måste omprövas om den ska avvecklas eller ändra sin utformning. I detta arbete har det emellertid setts att det i praktiken verkar finnas en ventilmöjlighet. I fall 1080-2020/78 (Bråkvägen i Karlskrona) väljer förrättningslantmätaren att inte avregistrera en förfallen gemensamhetsanläggning och i fall 12665-2018/34 (Arbetarlängan i Sjöbo) avregistreras en utförd gemensamhetsanläggning. I dagens läge är båda dessa beslut felaktiga men det finns också ofta också en anläggning till att avsteg tas från lagstiftningen. I båda dessa fall blir utfallet bra och sakägarna nöjda. Kanske hade en sådan ventil behövts i lagstiftningen.

6.3.4 Rimlig utförandetid

Vissa gemensamhetsanläggningar kräver bygglov och andra tillstånd för att utföras, exempelvis VA-anläggningar. Är det ett lämpligt tillvägagångssätt att först få till en anläggningsförrättning och sedan söka bygglov och andra tillstånd? I jämförelse med många andra områden är processen den motsatta. För att få tillstånd till exempelvis en avstyckning av en bostadsfastighet krävs normalt ett förhandsbesked om bygglov för att avstyckningen ska uppfylla villkoren för planmässig prövning i FBL 3:3. Detsamma gäller 3D-fastighetsbildning i ännu ej utförda byggnader, se kap 2.1.6. Är det denna väg vi vill gå? Risker finns att ett likadant motsatt problem i ett sådant scenario. Om det hade krävts att bygglov/förhandsbesked fanns först och att anläggningsförrättning först skulle bildas därefter finns risk att anläggningsförrättningen drar ut på tiden och att tiden för förhandsbeskedet hinner gå ut. Då sitter vi i samma situation igen.

Ett annat alternativ är att enbart bilda gemensamhetsanläggningar för utförda anläggningar. Ett sådant alternativ har stora risker. Exempelvis blir det svårare och

mer rättsosäkert att fördela kostnader och utförandearbeten när en gemensamhetsanläggning ännu ej är bildad och någon juridisk enhet ej finns. Ytterligare en lösning är att låta utförandetiden vara så pass lång att en utdragen bygglovsprocess ej blir något problem i praktiken. Detta anser jag dock strider mot syftet med bestämmelsen av att fastigheter som får intrång av en gemensamhetsanläggning inte ska bli belastade under en längre tid av en gemensamhetsanläggning som inte blir utförd, se kap 2.1.5 sista stycket.

Dagens lösning med möjlighet till förlängning av utförandetiden är att anse som ganska bra. Det uppkommer arbete även vid en sådan bedömning men arbetet som uppkommer är klart mindre än om en gemensamhetsanläggning behöver avregistreras och bildas på nytt. Från Riksförbundet Enskilda Vägars sida har de positiva erfarenheter av möjligheten till förlängd utförandetid och att det oftast kan fås om man har rimliga skäl. Även detta arbete visar att förlängd utförandetid normalt ges. I samtliga fall i detta arbete som detta söktes, beviljades också förlängd utförandetid. Kanske är dagens system det bästa i denna fråga.

Vad som är en rimlig utförandetid är en närbesläktad fråga. När LGA antogs, sattes en fast utförandetid på fem år. Idag har detta utvecklats till att förrättningslantmätaren bestämmer en lämplig utförandetid. I detta arbete har det tydliggjorts att en vanlig utförandetid idag någonting mellan två och fem år. Detta är en tid som både Jakobsson från REV och Landgren från Lantmäteriet bedömer som en rimlig utförandetid. Trots detta är typfallet att ett projekt inte hinner bli färdigställt det vanligaste avregistreringsärendet och det näst vanligaste typfallet bland de facto avregistrerade gemensamhetsanläggningar. Kanske hade det behövt belysas ytterligare för sakägarna på möjligheterna till att ansöka om förlängd utförandetid och vilka konsekvenser detta annars får om utförandetiden går ut.

6.4 Sammanfattning av frågeställningar

I detta avsnitt ska frågeställningarna gås igenom och mer specifikt försöka ge ett svar på respektive frågeställning med grund i arbetets resultat.

- Varför avregistreras gemensamhetsanläggningar och kan vi se något samband eller någon regel för vilka situationer där gemensamhetsanläggningen behöver avregistreras?
Svaret till detta hittas framför allt i arbetets huvuddiagram figur 11 och 12, besvaras i kapitel 4 och diskuteras i kapitel 6.2. De vanligaste anledningarna till avregistreringsbeslut är att utförandetiden är för kort eller att byggprojektet inte hinner bli färdigt inom utförandetiden, att ett exploateringsprojekt inte blir av och att gemensamhetsanläggningen skulle förändras och att den därmed avregistreras. Av de fall som de facto leder till avregistrering handlar de flesta fall om områden som inte blir byggda.
- Vad kan vi lära oss från de avregistreringar som gjorts från 2000 till 2020?

Förutom att vi lärt oss varför avregistreringar sker och sambanden mellan dessa finns det några frågor i kapitel 6.3 som arbetet har gett svar på. Bland annat att avregistreringsbeslut ska överklagas till förvaltningsdomstol. Att det troligtvis är möjligt att enbart ett omprövningsbeslut faller och att gemensamhetsanläggningen då faller tillbaka på föregående anläggningsbeslut. Arbetet har också gjort en klarhet i hur juridiskt strikt förfallandeparagrafen är men att det trots allt sker avsteg från detta i praktiken. Se också kapitel 6.5 om tips vid bildande av en gemensamhetsanläggning.

- Hur vanligt är det med avregistrering av gemensamhetsanläggningar?
50 avregistreringsfall har skett under de 20 år som arbetet studerat i Skåne, Blekinge och Kronoberg. Omräknat med antal gemensamhetsanläggningar till riksbasis skulle det betyda att 21 avregistreringsbeslut per år i hela Sverige. Huruvida detta är mycket eller lite är svårt att bedöma men helt klart är att det förekommer regelbundet.
- Hur ser lagstiftningen ut och hur har den tillkommit och förändrats?
Gemensamhetsanläggningar kan avregistreras genom omprövning enligt AL 35§, genom ändring av fastighetsindelningen enligt AL 41§, genom rättelse enligt FBL 19:4 eller genom förfallandeparagrafen i AL 33§ där en gemensamhetsanläggning kan avregistreras på grund av att en anläggning inte utförs eller att ersättning inte betalas. Förfallandeparagrafen har historiskt sin grund i de äldre lagarna EVL och LGA och uppdaterades senast år 2014 då den fick nuvarande lydelse med att syftet för alla deltagande fastigheter ska vara uppfyllt i fråga om avregistrering på grund av ej utförd anläggning. Utförligt svar på denna frågeställning finns i kapitel 2.
- Hur bildades respektive gemensamhetsanläggning?
De flesta gemensamhetsanläggningarna har bildats genom anläggningslagen även om det också finns några fall bildade i den äldre lagen EVL och ett fall med en gemensamhetsanläggning som bildats genom LGA. Denna frågeställning besvaras mer specifikt för varje fall i bilaga 1.
- Begicks det några fel vid en gemensamhetsanläggnings bildande som bidrar till att anläggningen behöver avregistreras?
I många fall har enligt författarens bedömning något misstag begåtts någonstans i processen när en gemensamhetsanläggnings bildande. Enligt författarens bedömning har detta skett i 32% av samtliga fall. Det är dock sällan som dessa misstag har varit det som blir anledningen till att gemensamhetsanläggningen behöver avregistreras. Endast i tre fall av 50 sker så stora misstag i gemensamhetsanläggnings bildande att författaren bedömer detta som den avgörande faktorn till att gemensamhetsanläggningen behöver avregistreras. Dessa tre fall utgör typfallet Orimlig GA.

- Vad blir följderna av dess avregistrering, dvs blir någon fastighet utan rättighet för någon viktig funktion?
De flesta gemensamhetsanläggningarna är väsentliga för de fastigheter för vilket de är bildade. När gemensamhetsanläggningen i dessa fall avregistreras försvinner därmed dessa fastigheters rättigheter. I de flesta fall där gemensamhetsanläggningen är väsentlig för fastigheterna har avregistreringen följts av att en ny lösning har gjorts och då har detta problem lösts. Därför finns det inte så många fall där fastigheter saknar någon väsentlig rättighet som krävs för lämplighet enligt FBL 3 kap. I 84% av alla fall saknas inte någon väsentlig rättighet och i ytterligare 6% av fallen är det oklart. Därmed är det endast i 10% av fallen som utgången blir att fastigheter definitivt lämnas utan rättigheter som behövs för att uppfylla kraven för lämplighet.
- Hur funkar det idag? Används anläggningen fortfarande?
Det finns fall både där de avregistrerade gemensamhetsanläggningarna inte behövs och därmed inte längre används och fall med gemensamhetsanläggningar som har nybildats i samma utformning och därmed används idag. Det finns också något enstaka fall där en gemensamhetsanläggning som mestadels var utförd blir avregistrerad och inte nyregistrerad men ändå används av vissa fastigheter idag på grund av att alternativ saknas. Denna fråga har besvarats specifikt för varje fall i bilaga 1.

6.5 Tips vid bildande av gemensamhetsanläggning

Utifrån de lärdomar som denna studie kommit fram till kan några generella tips sammanfattas till den som ämnar att bilda en gemensamhetsanläggning, både från en lantmätare och från en sakägares synvinkel. Tipsen bygger på författarens bedömning utifrån det resultat som visats i detta arbete.

- Om en större gemensamhetsanläggning ska bildas med flera ändamål och sektioner, överväg att bilda separata gemensamhetsanläggningar för varje sektion med en gemensam samfällighetsförening som förvaltar alla gemensamhetsanläggningar istället för en gemensamhetsanläggning med flera sektioner. På detta vis uppkommer inte situationen att hela anläggningen riskerar att avregistreras om någon del inte blir utförd.
- Om en gemensamhetsanläggning som kräver bygglov eller tillstånd ska bildas, vänta då inte på anläggningsbeslutet ska få laga kraft innan övriga tillstånd söks. Om detta ändå görs, planera in i utförandetiden att dessa tillstånd kan komma att överklagas och att denna process ofta tar lång tid.
- Håll reda på datumen för utförandetiden och ansök om förlängd utförandetid om det behövs. Chanserna till att få förlängd tid är goda. Som förrättningslantmätare, underrätta om denna möjlighet tydligt för delägarna.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

- Om du planerar att slå samman fastigheter som gemensamt är delägare i en gemensamhetsanläggning, lägg ingen energi på att först få gemensamhetsanläggningen avregistrerad. Den kommer ändå att avregistreras när samtliga dess delägare slagits samman.
- Om en äldre gemensamhetsanläggning ska digitaliseras i ett kvalitetshöjande projekt av fastighetsregistret. Fundera en extra gång om denna gemensamhetsanläggning verkligen används och höjer kvaliteten i fastighetsregistret eller om anläggningen faktiskt sänker kvaliteten i fastighetsregistret på grund av ytterligare en oviktig gemensamhetsanläggning som inte används finns i registret.
- Om ett beslut överklagas till förvaltningsrätten och förvaltningsrätten avvisar överklagandet på grund av att de inte är rätt instans, stå på er och hänvisa till MÖD 2018:2. Förvaltningsrätten är rätt instans för att överklaga avregistreringsbeslut.

7 Slutsatser

Denna studie visar att antalet gemensamhetsanläggningar som avregistreras ökar. De flesta avregistreras på grund av att de inte blir utförda i enlighet med AL 33§. Antalet gemensamhetsanläggningar som förfaller på grund av att ersättning inte betalas är få. En grund till att gemensamhetsanläggningarna inte blir utförda är i många fall att exploateringsprojekt inte blir av. Detta gäller speciellt större exploateringsområden av hela detaljplaner men sker även för mindre gemensamhetsanläggningar endast för ett fåtal fastigheter. Det krävs normalt redan idag detaljplan eller bygglov som säkerhet för att projekt ska bli av och gemensamhetsanläggningar ska bildas i de områdena. Ändå sker många fall där projekten inte blir utförda. Det är svårt att se vad som skulle förtydligas för att minska risken för att bilda gemensamhetsanläggningar som aldrig kommer att användas.

Många gemensamhetsanläggningar förfaller också på grund av att projekt inte hinner bli färdigställda under den bestämda tid för utförande som finns. Detta trots att det redan idag finns möjlighet och till förlängning av denna tid om skäl anges. Enligt både denna studies resultat och erfarenheterna från Riksförbundet Enskilda vägars medlemmar har denna möjlighet fungerat bra och möjligheterna till att få förlängd utförandetid bedöms som goda. Detta till trots avregistreras många gemensamhetsanläggningar på denna grund. Här bedömer författaren att kommunikation är viktig. Det måste göras tydligare för föreningarna vad som blir konsekvenserna av att utförandetiden går ut och möjligheterna som finns till förlängning. Detta hade exempelvis kunnat anges redan i anläggningsbeslutet alternativt tydliggjorts för berörda delägare och samfällighetsförening under bildandeprocessen.

En tredje regelbundet återkommande anledning till avregistrering ligger i och att utformningen av gemensamhetsanläggningarna ska ändras. På denna punkt är lagstiftningen tydlig men praktiken otydlig. Omprövning ska göras på gemensamhetsanläggningar vars utförandetid inte har passerat och om utförandetiden har passerat får inte gemensamhetsanläggningarna omprövas utan måste avregistreras för att bildas på nytt. Detta hade med fördel kunnat uttryckas tydligare då detta arbete visar att detta inte efterlevs i verkligheten. Ofta bidrar dock denna ventil för friare tolkningar i många fall till bra lösningar i praktiken.

Lagstiftningen är även strikt när det gäller möjligheterna till att avregistrera enbart en del av ett anläggningsbeslut. Hela anläggningsbeslut förfaller. Däremot är praxis otydlig angående huruvida enskilda omprövningsbeslut förfaller eller om en hel gemensamhetsanläggning förfaller när ett omprövningsbeslut exempelvis ej utförs. Även på denna punkt hade lagstiftningen behövt bli tydligare och i författarens mening hade det blivit helt förödande konsekvenser om praxis visat att en hel gemensamhetsanläggning hade förfallit på grund av ett förfallet omprövningsbeslut.

Referenser

Lagkommentarer

Cederstierna Nils, u.å. *Lagkommentar. Förordning (2000:308) om fastighetsregister.* Karnov. Hämtad: [2021-04-30]

Dahlsjö Anders, u.å. *Lagkommentar. Lagen om förvaltning av samfälligheter* (1973:1150) Karnov. Hämtad: [2021-04-30]

Hermansson Magnus, Julstad, Barbro, Bonde Fredrik, Dahlsjö Anders, 2020, *NJ lagkommentarer Fastighetsbildningslagen*, Norstedts Juridik, Fastighetsrätt, Version 9, ISBN: 9789139310877

JUNO. 2021. *Lagkommentar Anläggningslagen* Hämtad: [2021-04-30]

Offentligt tryck

Prop 1966:128 Proposition till riksdagen med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m.

Prop. 1973:157 *Proposition med förslag till ledningsrättslag m.m.*

Prop 1973:160 *Proposition med förslag till anläggningslag m.m.*

Prop 1991/92:127 *Om ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.*

Prop 1995/96:78 *Ansvar för fastighetsbildningsverksamheten m.m.*

Prop 1996/97:92 *Enskilda vägar* (Avregistrering av lag om)

Prop 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsindelning*

Prop 2014/15:71 *Förenklingar i anläggningslagen*

SOU 1938:23 *Betänkande med förslag till Lag om enskilda vägar m.m.*

Examensarbeten

André Ahlström och Albin Åström 2013, *Onyttiga vägsamfälligheter En analys och beskrivning av åtgärder*, Högskolan i Gävle

Ali Selda och Aronsson Ingrid. (2014). *Syssloman – Förordnad av Lantmäterimyndigheten eller Länsstyrelsen. Fastighetsvetenskap. Institutionen för Teknik och samhälle. LTH. Lunds Universitet.*

Therese Bergvall. (2013). *Upphävande av onyttiga officialservitut vid bildande av gemensamhetsanläggningar.* Högskolan i Gävle.

Eriksson, Anna och Hedlund, Emmy. (2016). *Avveckling av gemensamhetsanläggningar Hur nuvarande lagstiftning har tillämpats och förslag till förbättringar*. Examensarbete. Grundnivå. Högskolan i Gävle. Lantmäteriteknik.

Trönell, Helena. (2004). *Onyttiga samfälligheters förekomst – och komplikationer härom*. Fastighetsvetenskap. Institutionen för Teknik och samhälle. LTH. Lunds Universitet.

Litteratur

Blomkvist, Pär. (2010). *Om förvaltning av gemensamma resurser: Enskild väghållning och allmänningens dilemma i svensk historia 1200-2010*. Avdelningen för industriell dynamik. KTH. ISBN: 978-91-7415-698-0.

Ekbäck, Peter. (2011a). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Andra upplagan. KTH. ISBN: 978-91-85783-15-1.

Ekbäck, Peter. (2011b). *Lagstiftning om ledningar Särskilt om ledningsrättslagen*. Andra upplagan. KTH. ISBN: 978-91-85783-18-2.

Ekbäck, Peter. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning Om fastighetsbildningslagen m.m.*, Andra upplagan. KTH. ISBN: 978-91-85783-21-2.

Hemström, Carl. (1986). *Gemensamhetsanläggningar Inrättande och förvaltning*. Norstedts Förlag. Kristianstad. ISBN: 91-1-867211-6.

Julstad Barbro. (2021). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Sjunde upplagan. Norstedts Juridik. Polen. ISBN: 978-91-39-02312-8.

Kalbro, Tomas, Lindgren, Eidar. (2015). *Markexploatering*. Femte upplagan. Norstedts juridik. Vanda, Finland. ISBN: 978-91-39-20744-3

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet. (2016). *Handbok Registrering Avsnitt 6 Gemensamhetsanläggningar*. (Version 2016-01-25).

Lantmäteriet. (2020). *Handbok AL*, Version 2020-12-01.

Lantmäteriet. (2021). *Fastighetsregistret årsstatistik 2020 Bilaga 2: Levande objekt sorterad efter kommun*

Intervjuer

Jakobsson, Uno. (2021). Telefonintervju. 2021-04-22

Landgren, Magnus. (2021). Digital intervju. 2021-04-16

Elektroniska källor

SCB 2020, *Hundratusentals svenskar äger fritidshus i andra kommuner*, Tillgänglig: <https://www.scb.se/om-scb/nyheter-och-pressmeddelanden/hundratusentals-svenskar-ager-fritidshus-i-andra-kommuner/> Hämtad: [2021-04-01]

Övrigt

Riksförbundet Enskilda Vägar, Jakobsson U, Nilsson P. 2018. *Förslag till komplettering av anläggningslagen*.

Figurer

Kartor från lantmäteriakter har källhänvisats löpande i texten som [prudent] [år]
[Akt]: [aktnummer]

Flygfoton och gatuvybilder från Google Maps har källhänvisats löpande i texten som (Google Maps 2021)

Flygfoton och gatuvybilder från Google Earth har källhänvisats löpande i texten som (Google Earth 2021)

Flygfoton och kartor från Lantmäteriets tjänst Kartsök och Ortnamn har källhänvisats löpande i texten som (Lantmäteriet KSO 2021)

Bilaga 1 Genomgång av samtliga fall

I detta avsnitt kommer en mer genomgående beskrivning av alla 50 fall där avregistrering av gemensamhetsanläggning varit den aktuella frågan.

Innehållsförteckning bilaga 1

| | |
|--|-----|
| 0780k-09/75 Lilla avloppet i Växjö | 74 |
| 0780k-11/108 Stora Avloppet i Växjö | 75 |
| 0780k-2020/1 Ej byggda husen i Odenslanda, Växjö | 77 |
| 0781-2019/28 Domstolsfallet i Ljungby | 78 |
| 1060-2017/10 Dubbelregistrerade vägen i Olofström..... | 80 |
| 1080-07/21 Ön i Karlskrona | 80 |
| 1080-2020/78 Bråkvägen i Karlskrona | 82 |
| 1081-03/34 Stigen i Ronneby | 84 |
| 1082-2017/10 Delavregistreringen i Karlshamn | 84 |
| 1214-2018/12 Plankorsningen i Svalöv | 85 |
| 1231-613 Detaljplanen i Tågarps, Burlöv | 86 |
| 1231-2020/8 Detaljplanen i Arlövs, Burlöv | 87 |
| 1233-1943 Detaljplanen i Vellinge | 87 |
| 1233-2018/28 Exploatörsmittningen i Vellinge..... | 88 |
| 1233-2422 EVL-föreningen i Vellinge | 90 |
| 1261-1429 Exploatering i Kävlings | 91 |
| 1262-937 Sophuset i Lomma | 91 |
| 1262-1008 Bjarredsfallet i Lomma | 92 |
| 1262-1058 Sammanlagda vägen i Lomma..... | 92 |
| 1265-2018/28 Byggnadsplanen i Sjöbo | 92 |
| 1265-2018/34 Arbetarlängan i Sjöbo..... | 93 |
| 1267-1364 Byggnadsplanen i Höör | 94 |
| 1270-1611 Ombyggnationen i Tomelilla..... | 95 |
| 1273-1243 Bråkvägen i Osby | 96 |
| 1278-1370 Moffas trädgård i Båstad | 98 |
| 1278-2235 Felaktiga utfarten i Båstad..... | 99 |
| 1278-2307 Västra Karup i Båstad | 100 |
| 1278-2401 Konkursen i Båstad..... | 102 |
| 1280k-16/6 Kontoren i Malmö | 103 |
| 1280k-2020/15 LGA-fallet i Malmö..... | 104 |
| 1281k-20781 Innergården i Lund..... | 104 |
| 1281k-21324 VA-ledningen i Lund..... | 104 |
| 1283k-2017/47 Dagvattensproblemen i Helsingborg | 105 |
| 1283k-16806 Stads kvarteret i Helsingborg..... | 105 |
| 1283k-17480 Olika turer i Helsingborg | 107 |
| 1283k-17498 Omprövningen i Helsingborg | 108 |
| 1284-2018/2 Vändplanerna i Höganäs..... | 108 |
| 1285-2159 Obebyggda tomterna i Eslöv..... | 109 |
| 1290k-674 Avloppet i Kristianstad | 110 |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | |
|---|-----|
| 1290k-2876 Kaoskvarteret i Kristianstad..... | 110 |
| 1291-2020/14 Förseningen i Simrishamn | 112 |
| 1291-2921 Servitutet i Simrishamn | 113 |
| 1292-1648 Stängda plankorsningen i Ängelholm..... | 113 |
| 1292-2331 Detaljplanen i Ausås, Ängelholm | 114 |
| 1292-2420 Stickvägen i Ängelholm..... | 116 |
| 1292-2640 Detaljplanen i Ängelholm..... | 118 |
| 1293k-07/813 Felregistrerade vägarna i Hässleholm..... | 118 |
| 1293k-11/18 Dubbelregistrerade vägen i Hässleholm | 119 |
| 1293k-14/60 Detaljplanen i Hässleholm..... | 119 |
| 1293k-15/30 Allmänna vägen i Hässleholm..... | 120 |

0780k-09/75 Lilla avloppet i Växjö

Fall i Växjö, avstyckning från Gårdsby-Notteryd 1:3 till 1:15 och bildande av en gemensamt avlopp för två fastigheter, Gårdsby-Notteryd ga:1. På grund av finanskrisen 2009 hade inte styckningslotten sålts och därmed inte anläggningen verkställt. Idag 2021 är styckningslotten såld, bebyggd och anläggningen lika så. Anläggningen används, verkar det som, detta syns dock ej på bild. Ärendet handlar om förlängning av utförandetiden och är kategoriserat utefter detta typfall. Denna förlängning sker efter ansökan. Följderna av en avregistrering om förlängd utförandetid inte hade getts hade blivit att de hade fått skapa varsin avloppsanläggning eller lösa det hela med ett servitut.

Egen kommentar: Det hade varit fullt möjligt att få plats med varsin avloppsanläggning på respektive fastighet. Jag tyckte beslutet är korrekt

Det finns fel i ursprungliga förrättningen, lantmätaren missar att ge del i samfällid väg för styckningslotten, Växjö Gårdsby-Fylleryd ga:1, varpå styckningslott saknar vägrättighet. Området som avstyckades ifrån har fastighetsreglerats ifrån Gårdsby-Notteryd 1:3 till Gårdsby-Notteryd 1:4. Från Gårdsby-Notteryd 1:3 har efter förrättningen avstyckats ytterligare fem bostadstomter.



Figur 18 Gatuvybild över dagens exploaterade Gårdsby-Notteryd 1:15, (Google Maps 2021)



Figur 19 Gatuvybild över området där avloppsanläggningen ska ligga (Google Maps 2021)

0780k-11/108 Stora Avloppet i Växjö

I detta fall har vi en större gemensam avloppsanläggning för ett 30-tal hus, mestadels fritidshus. Anläggningen är idag utförd och väl synlig. Rinkaby ga:6. Föreningen bedömer att de inte kommer bli klara med anläggningen inom utförandetiden och ansökte därför om förlängd utförandetid, från ursprungliga ett år till två år. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid.

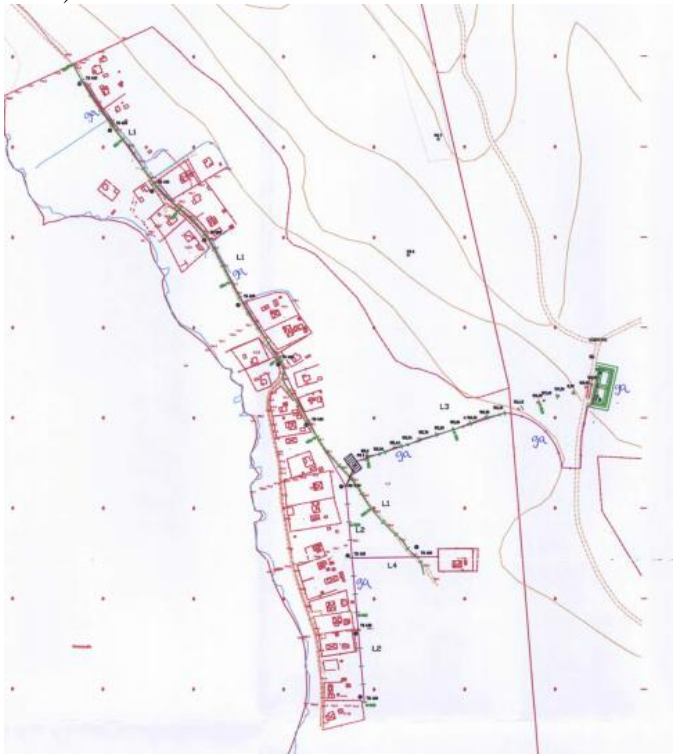
Området är ett typiskt fritidsområde. Det finns områdesbestämmelser men ingen detaljplan. Kommunalt avlopp ligger långt bort och det är generellt dåliga avloppsförhållanden i området, ingen fastighet hade godkänt avlopp. Kommunen tvingar därför igång denna förrättning. De menar att det inte går att lösa VA-frågan på varje respektive fastighet. Processen blir lång, första mötet äger rum redan 2008. Det fanns redan en samfällighetsförening för enskild väg som också skulle sköta denna GA. Röstning om gemensamhetsanläggningen blev 21 ja, ett nej och tolv svarade inte. Detta bedömer lantmäterimyndigheten som att det finns en opinion för gemensamhetsanläggningen. Första beslutet 2009 överklagas till fastighetsdomstolen av två sakägare. Den ena sakägaren menar att det hade blivit billigare med kommunal anslutning och den andra sakägaren angriper med lite spridda skurar och menar bland annat att det är fel i utredningen om VA, hävdar jäv m.fl. Överklaganden tas upp i domstolen, domstolen dömer att beslutet ska hävas upp men på grunden att korrekt karta och beskrivning saknas och återförvisar ärendet till lantmäterimyndigheten.

Andra beslutet 2010 överklagas också av samma fastighetsägare som tidigare där den förste menar att han har en ok anläggning med sluten tank och vill i andra hand ha kommunalt VA. Den andra fastighetsägaren har inte något vatten indraget i sin stuga och ska inte anslutas i vilket fall, varpå hans överklagande knappt angår förrättningen och han har därför inte rätt att överklaga. Domstolen tycker inte den förste som överklagades anläggning är ok på sikt och menar att det är väsentligt att tvångsansluta honom. Domstolen anser inte det ekonomiskt försvarbart med kommunal anslutning. Andra beslutet överklagas även till Hovrätten, där fallet ej får prövningstillstånd.

Egen kommentar: Jag funderar på om ett år verkligen är en rimlig utförandetid med blott ett års utförandetid för en så stor anläggning.



Figur 20 Flygbild över den gemensamma avloppsanläggningen (Lantmäteriet KSO 2021)



Figur 21 Förrättningskarta över gemensamhetsanläggningen (Växjö kommun 2010 akt: 0780k-10/3)

0780k-2020/1 Ej byggda husen i Odenslanda, Växjö

Två bostadshus skulle byggas i Odenslanda utanför Huseby i Växjö kommun. Gemensam infart, avlopp och brunn skulle byggas för de båda fastigheterna Odenslanda 2:24 och Odenslanda 2:26 och samlades i Odenslanda ga:4 enligt en anläggningsförrättning berörande endast dessa två fastigheter 1991. Det byggdes dock inga hus, inte på någon av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen har därmed förfallit och fastigheterna bara ligger där. Båda fastigheterna är idag skogsbevuxna, se figur 22. Förhandsbesked på byggnaderna fanns. Båda fastigheterna har alltid haft samma ägare. Ägdes av ett handelsbolag då. Sedan dess har fastigheterna bytt ägare flera gånger på 10-talet och ägs idag av ett par, troligen far och son där far bor i närheten och sonen inne i Växjö. Det är ej samma ägare som äger skogsfastigheterna runt. Fallet är kategoriserat som typfall II, Projekt genomfördes ej.

Egen kommentar: Om det här paret som idag äger fastigheten har planer på att bebygga fastigheten, är de då intresserade av att bygga ett hus med tomt över båda fastigheterna? Eller bygga två hus och därmed behöver nytta av gemensamhetsanläggningen. Fastigheterna är 1700 kvm vardera. Sannolikheten är i vilket fall så att förutsättningarna har ändrats på 30-år och att gemensamhetsanläggningen ändå inte kommer att nyttjas i på det sätt som det äldre anläggningsbeslutet har bestämt. Båda fastigheterna ligger längs med allmän väg och är tillräckligt stora för att klara av att lösa VA på den egna tomten. Lantmäteriet gjorde enligt min bedömning inte fel bedömning av att anläggningen skulle antas byggas.



Figur 22 Området där de två bostadshusen skulle bebyggas (Google Maps 2021)

0781-2019/28 Domstolsfallet i Ljungby

För sammanfattning, se kap 2.2.6. Ett fritidsområde skulle byggas med en byggnadsplan (äldre namn för detaljplan med enskilt huvudmannaskap) i Ryd i Hamneda Socken i Ljungby kommun och en gemensamhetsanläggning bildades år 1979 för gata, park, båtplats och brunn. Exploatören går i konkurs strax därefter och projektet blir försenat. Anläggningen skulle vara utförd 1981 men då fanns vissa brister kvar enligt protokoll. Anläggningen blir dock utförd och har därefter fungerat och använts i nära 40 års tid. Detta tycker alla deltagande fastigheter, lantmäteriet och länsstyrelsen utom ägaren till Hamneda-Ryd 2:37 som är av annan åsikt. De bor på en närliggande gård och äger marken under gemensamhetsanläggningen sedan ett antal år tillbaka. De menar att brunnen inte var utförd vid utförandetidens utgång då det fanns en brist när det gäller isolering av ledningarna mot kyla som inte var utförd 1981 och att lekplats och park aldrig funnits. De menar att det är deras egen skogsmark. De har senaste åren jagat och haft bete på området som innefattas i gemensamhetsanläggningen.

Ägaren till Hamneda-Ryd 2:37 ansöker om avregistrering av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet. Lantmäteriet anser att anläggningen var tillräckligt utförd och avregistrerar inte gemensamhetsanläggningen. Åtminstone tillräckligt utförd för att syftet var tillgodosett. Vägen var helt utförd, brunnen nästan helt utförd och vad som är parkmark är enligt dem en definitionsfråga. Lekplatsen som inte var utförd får anses som ha väldigt liten betydelse för syftet relativt exempelvis vägen. Ägaren till Hamneda-Ryd 2:37 överklagar detta beslut till förvaltningsrätten i Växjö.

2019-11-15 Dom i Förvaltningsrätten i Växjö:

Bevisbörda för en sådant fall som kommer upp i efterhand har som påstår att anläggningen inte är utförd, i detta fall ägaren till Hamneda-Ryd 2:37.

Nya lydelsen med att syftet ska vara uppfyllt är nyare än detta fall men ska gälla retroaktivt.

I detta fall är det dock inte något som tyder på att anläggningen inte kommit till stånd i rätt tid.

Avslår överklagan

2020-10-13 Dom i Kammarrätten i Jönköping:

Skyldigheten för LM att utreda om någon förfallit kom först 2014.

Syftet med anläggningen är uppfyllt *”Tvärtom har oemotsagda uppgifter lämnats om att syftet med anläggningen har fungerat fullt ut året om.”*

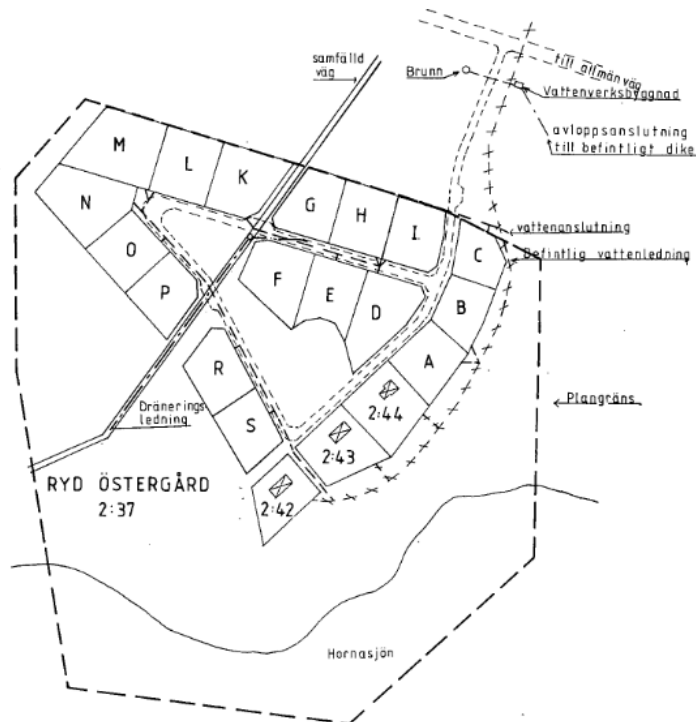
Avslår också överklagan

Utfallet blir därmed att anläggningen inte avregistreras. Fallet är kategoriserat som typfall VII Bråk på grund av de skilda åsikterna sakägarna emellan.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar



Figur 23 Flygfoto över området med byggnadsplanen och omkringliggande jordbruksfastighet (Lantmäteriet KSO 2021)



Figur 24 Förrättningskarta över området som ingår i gemensamhetsanläggningen. (Lantmäterimyndigheten 1979 Akt: 07-79/547)

1060-2017/10 Dubbelregistrerade vägen i Olofström

Detta fall är ett typexempel på en felregistreringsförrättning, den är också kategoriserad som detta typfall IV. Förrättningen är lite otydlig men förloppet ser ut som följer. Både Kåraboda ga:1 och Farabol ga:2 registreras i april 2017 i samband med ett kvalitetshöjande projekt i fastighetsregistret. Gemensamhetsanläggningen är bildad enligt ett EVL-beslut 1941 och ligger i norra Blekinge i Olofströms kommun. Dock är de egentligen samma gemensamhetsanläggning som blivit dubbelt registrerad. Därför avregistreras Kåraboda ga:1 igen månaden därpå i maj 2017. Vägen finns redan både fysiskt, se figur 25 och rättighetsmässigt genom Farabol ga:2.



Figur 25 Gatuvybild över vägen som avregistreringen handlar om (Google Earth 2021)

1080-07/21 Ön i Karlskrona

Ett omständligt fall klassat som bråk. En gemensamhetsanläggning bildades för väg, parkering och båtplats på ön Fäjö utanför Karlskrona 1995. Motstånd mot gemensamhetsanläggningen fanns redan från början. Många tyckte att de kunde klara underhållet utan samfällighetsförening. Andra var missnöjda med att tvingas in till en båtplats då de redan hade strand. En kompromiss gjordes så att gemensamhetsanläggningen delades i två sektioner där de fastigheter som redan har strand slapp vara med i sektionen för båtplats. Tidigare lösning var servitut för varje fastighet.

Gemensamhetsanläggningen överklagades i fastighetsdomstolen 1996, överklagan var dock ofullständig och avslogs på den grunden. Vägar och bryggområde genomfördes. I gemensamhetsanläggningen ingår inte huvudvägen, som istället ingår i en större gemensamhetsanläggning för hela ön. År 1996-1998 omprövas gemensamhetsanläggningen i ett nytt anläggningsbeslut. Orsaken är att även VA och Brunn ska bli del av gemensamhetsanläggningen som sektion 3 och 4. Det hela börjar med att ägarna till fastigheterna Fäjö 1:89 och Fäjö 1:90 vill bygga en gemensam VA-

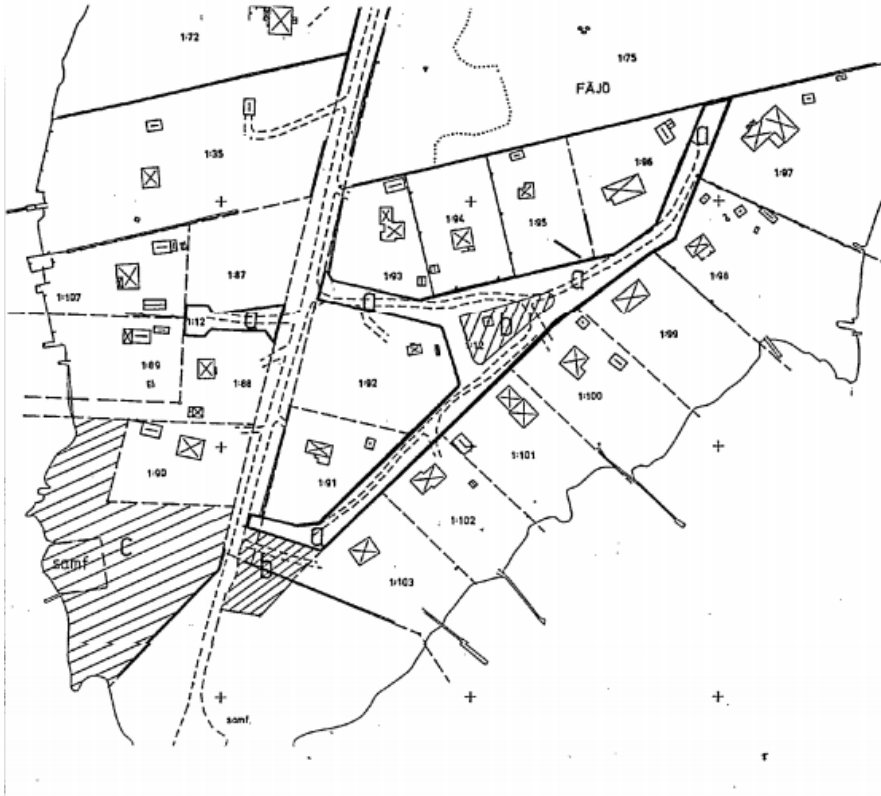
Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

anläggning. Samfällighetsföreningen lyfter frågan att bygga en gemensam anläggning för alla fastigheter i området. En sådan gemensamhetsanläggning bildas och alla fastigheter tvångsansluts. Även detta överklagas av två fastighetsägare. Fastighetsdomstolen anser att deras befintliga anläggningar inte är tillräckliga och att de ska behöva vara med i anläggningen. Dom meddelas 1998.

Bygglov på föreslagen anläggning sökes först efter denna dom meddelas, bygglov beviljas, men överklagas hela vägen upp till kammarrätten (1999) där bygglovet faller på grund av strul med markåtkomsten med markägaren där anläggningen skulle ligga. För att projektet ska kunna fortsätta görs en detaljplanerändring av den gamla byggnadsplanen men den överklagas också. År 2001 begär samfällighetsföreningen en förlängd utförandetid på grund av allt rättsligt strul, vilket de beviljas. Detaljplaneändringen faller även den i domstol. Ny lösning blir att det dras kommunalt vatten och avlopp till området i samband med att det även dras kommunalt på omkringliggande områden.

År 2007 förfaller hela gemensamhetsanläggningen på grund av att VA-delen ej är utförd, då det nu istället är indraget kommunalt vatten. Detta beslut överklagas till länsrätten med argumenten att låta sektion ett och två vara kvar och endast låta omprövningsbeslutet för bildande av sektion tre och fyra förfalla. Länsrätten anser dock att avregistreringen är ett korrekt beslut, en halv gemensamhetsanläggning kan inte förfalla enligt deras mening. Fäjö ga:5 avregistreras 2007. Året därpå, 2008 görs en ny gemensamhetsanläggning, Fäjö ga:7 som består av tidigare avdelning 1 och 2 i ga:5. Denna anläggning är egentligen i sin utformning exakt samma som efter första anläggningsbeslutet 1995.

Egen kommentar: Komplicerat fall där många års bråk och stridigheter i slutändan resulterar i en likadan gemensamhetsanläggning som fanns från början. Fallet visar många svagheter i dagens lagstiftning. Bland annat problemet med att en gemensamhetsanläggning förfaller i sin helhet och måste göras om när en verksamhetsgren förfaller. Fallet visar också hur enkelt en genomförandeprocess kan dra ut på tiden av överklagande och risken med att skapa en gemensamhetsanläggning som ännu inte har något beviljat bygglov.



Figur 26 Förrättningskarta över området i ursprungligt anläggningsbeslut från 1995 (Lantmäteriet 1995 Akt: 1080-95/110)

1080-2020/78 Bråkvägen i Karlskrona

Avregistreringsfall i Karlskrona berörande gemensamhetsanläggningen Grönadal ga:7 som förfaller men ändå får beslutet att gemensamhetsanläggningen inte avregistreras. Fyra fastigheter, Grönadal 1:10, 14:2, 14:3 och 14:5 finns sen en längre tid och har en gemensam utfart med servitut (utom Grönadal 1:10) belastande Grönadal 1:33 (fastigheten som äger marken under vägen). Vägen är byggd sedan en längre tid den första biten. Tre fastigheter till avstyckas 2018 (Grönadal 1:47-1:49) och beslut tas om en gemensamhetsanläggning ska bildas för alla fastigheter. Gemensamhetsanläggningens utförandetid sattes till två år och skulle byggas senast 2020-07-26. Bekosta och bygga vägen ska dåvarande ägare och initiativtagare till förrättningen göras. Han äger idag Grönadal 1:33 och har sålt tomterna Grönadal 1:47-1:49 och lovade samtidigt att bygga vägen tills deras hus var färdiga. År 2018 avstyckas och ansluts även jordbruksfastigheten Grönadal 1:50 från Grönadal 1:33. (området söder om) Inget avtalas om vägstnader.

2019 avstyckas och ansluts även tomterna Grönadal 1:51, 1:52 och 1:53 från Grönadal 1:50, alltså inte från Grönadal 1:33 som de andra fastigheterna avstyckats

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

ifrån. Inget sägs om vem som ska betala vägen. 2020-08-28 ansöker (underrättar) ägaren till Grönadal 14:3 lantmäterimyndigheten om att anläggningen inte är utförd. Han personligen bryr sig inte då han redan har servitut. Ägare till Grönadal 1:10, 14:2 och 14:5 (de äldre fastigheterna) vill helst inte vara med i någon gemensamhetsanläggning men bryr sig inte. Ägaren till Grönadal 1:33 menar att ägarna till Grönadal 1:51, 1:52, 1:53 och 1:50 bör betala hälften av kostnaden för att utföra vägen men är villig att betala delen för de tre fastigheter han har styckat av från sin fastighet. Utförandetiden har vid denna tidpunkt passerat och anläggningen har formellt förfallit.

Ingen vet längre vem som ska betala och vägen blir inte byggd. I och med denna avregistreringsförrättning kommer alla delägare överens om att de vill ha anläggningen kvar och åtgärdsplan på hur de gemensamt ska lösa att även sista delen på vägen byggs för att förhindra att den avregistreras. Lantmäteriet gör fältbesök och dokumenterar att vägen är farbar. Lantmäteriet beslutar att inte avregistrera gemensamhetsanläggningen trots att vägen egentligen har förfallit. Fallet är kategoriserat som typfall V exploatörsmitning på grund av det faktum att fastighetsägaren till Grönadal 1:33 försökt smita från sitt ansvar att utföra vägen. Fallet är dock mer komplext än så och hade lika gärna kunnat kategoriseras som typfall VII Bråk.

Egen kommentar: Detta är ett exempel på hur ett hot om avregistrering faktiskt kan få sakägare att samarbeta för att få en gemensam anläggning till stånd. Inte utan kostnad dock. Den som läser hela fallet upptäcker den otroliga mängd känslor som ligger bakom detta fall och de lidanden som sakägarna har utstått under denna tid. I en optimal situation ska inte en gemensamhetsanläggning behöva hotas av att avregistreras för att bli utförd. Även om jag tycker att lantmäterimyndigheten gör rätt som inte avregistrerar anläggningen gör de i juridisk mening fel. Anläggningen har förfallit och ska avregistreras i lagens mening.



Figur 27 Vägen som fallet handlar om (Lantmäteriet KSO 2021)

1081-03/34 Stigen i Ronneby

En förrättning angående avregistrering av gemensamhetsanläggningen Väby ga:1 i Ronneby kommun. Tidigare fanns ett servitut för att fastigheten Väby 14:2 skulle få använda brunn på Väby 14:1. Detta upphävdes i och med denna gemensamhetsanläggning som bildas genom ett anläggningsbeslut 1989. Två fastigheter styckas av från Väby 14:1 och en gemensamhetsanläggning görs för både väg och brunn. Brunnen är befintlig sedan tidigare men vägen byggs aldrig. Detta har sin grund i att de avstyckade fastigheterna aldrig blir byggda. Gemensamhetsanläggningens utförandetid går ut och förfaller och år 2003 avregistreras gemensamhetsanläggningen. En ny gemensamhetsanläggning, Väby ga:3, bildas samma år och är identisk med den tidigare. Denna är inte avregistrerad men utförandetiden har gått ut även för denna. Fallet är kategoriserat som typfall II, Genomfördes ej.

Egen kommentar: Stig finns idag 2021, se figur 28, är detta en väg? Det får anses som tvivelaktigt om anläggningen är utförd denna gång eller om den har den förfallit igen?



Figur 28 Gatuvybild över väg till 14:1 till vänster och stig i enlighet med anläggningsbeslutet rakt fram (Google Earth 2021)

1082-2017/10 Delavregistreringen i Karlshamn

Ett registreringsbeslut i Tränsum utanför Karlshamn. En ny gemensamhetsanläggning bildas för att samla och ordna upp trafikförsörjningen i ett område år 1983, Tränsum ga:1. Anläggningsförrättningen drogs igång av att ett naturreservat skapades och att det då behövde finnas en ordentlig väglösning i området. De flesta vägarna som skulle bilda gemensamhetsanläggningen var befintliga, antingen helt privata eller samfälliga med marksamfälligheter eller servitut. På några ställen behövdes ny väg byggas. En del av vägen som skulle byggas skulle gå längs vänstra kanten av åkern på figur 29 på grund av en ny byggnadsplan (äldre namn på detaljplan med enskilt

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

huvudmannaskap) som möjliggjorde att industrin till höger i samma figur skulle bygga ut. Nuvarande väg som ses i figuren skulle därmed stängas. Planerad utbyggnad av industrin och byggnadsplan genomfördes aldrig men alla andra delar av gemensamhetsanläggningen genomfördes och anläggningen började skötas av fungerande samfällighetsförening.

Långt senare, år 2017 upptäcks det att denna del inte har blivit byggd i enlighet med anläggningsbeslutet och denna del av gemensamhetsanläggningen avregistreras då av lantmäterimyndigheten medan övriga delar av samma anläggningsbeslut består, utan att någon omprövning görs. Detta fall är kategoriserat som typfall II, genomfördes ej.

Egen kommentar: Detta beslut som lantmäterimyndigheten tog i detta fall är felaktigt. Man kan inte avregistrera en del av en gemensamhetsanläggning som har bildats i ett anläggningsbeslut. I detta fall har hela anläggningsbeslutet förfallit och hela gemensamhetsanläggningen borde avregistrerats enligt nuvarande lagstiftning. Sen kan man diskutera huruvida nuvarande lagstiftning är effektivt eller om det eventuellt skulle göras om.



Figur 29 Gatuvybild över vägen. En del av gemensamhetsanläggningen skulle gå längs med vänstra kanten av åkern. (Google Earth 2021)

1214-2018/12 Plankorsningen i Svalöv

Trafikverket drar igång en förrättning i Felestad söder om Svalöv 2003 på grund av att de ska stänga en järnvägsövergång. De ska då bygga om en befintlig väg som innehåller ett antal servitut. Trafikverket bildar för detta en gemensamhetsanläggning, Felestad ga:6 med en ny sträckning planskild med järnvägen. Projektet drar ut på tiden och Trafikverket ansöker om förlängning av utförandetiden 2005 och får den förlängd till 2008. Trafikverket hinner inte heller denna gång bygga klart innan gemensamhetsanläggningen hinner förfalla. Enligt

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

flygfoto från Google Earth (2021) var inte vägen byggd 2007 men den höll på att byggas år 2010. Sammanträde hålls både 2010, 2013 och 2016 vilket gör att ett nytt anläggningsbeslut görs 2018 där de två nya gemensamhetsanläggningarna Felestad ga:7 och Felestad ga:9 bildas som ersättning. Trafikverket betalade även dessa anläggningar. I samband med detta avregistrerades tidigare gemensamhetsanläggningen Felestad ga:6. Fallet är kategoriserat som typfall I För kort utförandetid/Projekt som drar ut på tiden.

Egen kommentar: I enlighet med nuvarande lagstiftning gjorde lantmäterimyndigheten helt rätt som avregistrerade gemensamhetsanläggningen och bidade nya. I praktiken hade det varit effektivt med en lagstiftning som ger en möjlighet till att slippa avregistrera för att nybilda i princip identiska gemensamhetsanläggningar.



Figur 30 Förrättningskarta över de två nya gemensamhetsanläggningarna som bildas som ersättning till Felestad ga:6 som tidigare omfattade hela vägen. Äldre järnvägsövergången låg vid B. (Lantmäteriet 2018 Akt: 1214-661)

1231-613 Detaljplanen i Tågarp, Burlöv

Fallet handlar om ett område inom detaljplanelagt område med så kallade kvartersgator, det vill säga g-områden på kvartersmark inom detaljplan där det bildas en gemensamhetsanläggning. Under anläggningen bildas en marksamfällighet med samma delägare. Genom servitut blir även ett av områdena ett x-område, dvs område som ska vara öppet för allmän gång- och cykeltrafik.

I och med förrättningen avstyckas ett antal radhustomter av och en gemensamhetsanläggning bildas, Tågarp ga:7 år 2007. Området blir aldrig byggt, förfaller efter fem år och avregistreras ytterligare fem år senare år 2017. Dock förfaller inte marksamfälligheten, Tågarp s:21, som är en äganderättslig fastighetsåtgärd som inte kan förfalla. Avregistreringen görs i samband med att en ny lösning görs för området. Den nya planeringen av området blir att det istället blir tre bostadsrättsföreningar och några få radhustomter. Det görs då en ny gemensamhetsanläggning, Tågarp ga:10. Även delägarkretsen på marksamfälligheten ändras i och med detta. Fallet tillhör typfall III, Gemensamhetsanläggning skulle förändras.

Egen kommentar: I detta fall är det uppenbart att gemensamhetsanläggningen inte hade utförts och lantmäterimyndigheten avregistrerar den ursprungliga Tågarp ga:7 och bildar istället den nya gemensamhetsanläggningen Tågarp ga:10.

1231-2020/8 Detaljplanen i Arlöv, Burlöv

Fall angående en gemensamhetsanläggning, Arlöv ga:13 inom detaljplan i Burlöv kommun. Fallet handlar om kvartersgator. Dessa blir byggda i och med ett anläggningsbeslut 2008. Gemensamhetsanläggningen har flera delar och består förutom av kvartersgator också av vatten, avlopp och sophanteringsanläggningar.

Flera delägare, däribland samfällighetsföreningens ordförande anmäler 2020 att gemensamhetsanläggningen ska avregistreras, de hävdar att alla ledningar inte är lokaliserade exakt på det stället som är beskrivet i anläggningsbeslutet. Lantmäterimyndigheten gör en tydlig bedömning av att gemensamhetsanläggningen inte har förfallit. Den är och var inom rätt tid utförd. Lantmäterimyndigheten understryker också att grunden att sakägare inte är nöjda med en gemensamhetsanläggnings utformning ej är skäl till att den skulle förfalla. Under gemensamhetsanläggningen finns dessutom en marksamfällighet med samma delägare som det inte ansöks om någon ändring av. Fallet är kategoriserat som typfall III, gemensamhetsanläggning skulle förändras och lantmäterimyndigheten understryker i ärendet att om det skulle göras någon förändring av gemensamhetsanläggningen skulle föreningen ha ansökt om omprövning och inte om avregistrering. Lantmäterimyndigheten bedömer gemensamhetsanläggningen som utförd och beslutar att inte avregistrera gemensamhetsanläggningen.

Egen kommentar: Det kan diskuteras om ledningarnas lokalisering är den egentliga anledningen till att föreningen vill avregistrera anläggningen. Möjligheten att huvudanledningen skulle vara att föreningen inte gillar dess utformning och vill göra om anläggningen utan att behöva uppfylla rekvisiten för omprövning är överväldigande i detta fall.

1233-1943 Detaljplanen i Vellinge

Detta fall handlar om ett radhusområde inom detaljplan i Vellinge tätort. Området får genom Vellinge ga:23 år 2001 gemensamt ägande av parkering, gata, kabel-tv, sophus, grönområde m.fl. för 11 (12) fastigheter. Under gemensamhetsanläggningen

gjordes en marksamfällighet med samma delägare. Projekt rann ut i sanden och gemensamhetsanläggningen förföll. Gemensamhetsanläggningen avregistrerades 2010. Några år senare, 2015 exploateras området. Då görs både fastighetsindelningen om och en ny gemensamhetsanläggning bildas. En skillnad på detta fall och de två föregående är att det i de fallen är i samband med att en ny lösning kommer till stånd som den äldre gemensamhetsanläggningen avregistreras. I detta fall är det fem år mellan det att den äldre gemensamhetsanläggningen avregistreras och att en ny gemensamhetsanläggning bildas. Detta fall är kategoriserat som typfall I För kort utförandetid/Projekt som drar ut på tiden. Detta på grund av att området bebyggdes även om det tog några år. Hade området inte bebyggt hade fallet kunnat kategoriseras som typfall II, Genomfördes ej.

1233-2018/28 Exploatörsmittningen i Vellinge

Ett omständligt fall med överklaganden i Västra Ingelstad i Vellinge kommun. En gemensamhetsanläggning för allmän plats med enskilt huvudmannskap bildas. Först var det tänkt att området som exploateras skulle bli en del av bredvidliggande områdes gemensamhetsanläggning, Ingelstad ga:5 men detta ändras 2010 till att utgöra en ny egen gemensamhetsanläggning, Ingelstad ga:10. År 2010 görs anläggningsförrättningen, utförandetiden sätts till fem år. Damm, gator, gc-vägar och lekplats skulle byggas. Enligt figur 31 ser vi att 2012 var allt utom lekplats gjort. Dock ej i asfalterad standard, vilket heller inte specificerades i anläggningsbeslutet men väl i exploateringsavtalet. Dock tar det lång tid innan tomterna säljs. 2018 börjar tomterna säljas och ägaren till fastigheten Ingelstad 6:54 bygger hus 2018. Han tycker vägen är för dålig och ansöker till LM att vägen ej blivit korrekt utförd och att gemensamhetsanläggningen därmed ska avregistreras. Lantmäterimyndigheten gör då en platsbesiktning, vid det tillfället har vägen förfallit och har stora pothål, se figur 33. Lantmäterimyndigheten anser att vägen ej är farbar och att anläggningen därmed ej är utförd. Dessutom är inte lekplatsen utförd. Kommunen, som också var med vid platsbesiktningen anser att vägen var körbar och utförd vid besiktningstillfället och att gemensamhetsanläggningen ej ska avregistreras. Lantmäterimyndigheten beslutar dock ändå att avregistrera gemensamhetsanläggningen.

Sofiero Villapark som var exploatör hade ett exploateringsavtal med Vellinge kommun, detta företag utförde också anläggningen enligt beskrivning ovan år 2012. Detta företag sålde vidare tomterna till Trivselhus AB som skulle sälja dem till kund. Detta företag ”lovade” att slutföra anläggningarna och fixa de brister som fanns i samband med gemensamhetsanläggningen, inget avtal fanns dock på detta. I samma stund som sista tomten sålts försvinner Trivselhus och menar att ansvaret ligger på fastighetsägarna att utföra och underhålla gemensamhetsanläggningen. Detta är också ur en fastighetsrättslig synvinkel korrekt. Det verkar som om exploatörföretagen skulle ha lovat att de skulle fixa alla gator innan de lämnades över till samfällighetsföreningen men de verkar vilja smita från sitt ansvar. Själva avregistreringen överklagas till förvaltningsrätten av Vellinge kommun.



*Figur 31 Området 2012
(Google Earth 2021)*



*Figur 32 Området idag
(Lantmäteriet KSO 2021)*



Figur 33 Vägens skick vid platsbesiktning 2018 (Lantmäteriet 2018 Akt:1233-2018/28)

Förvaltningsrätten avvisar överklagandet (Förvaltningsrätten 2018 Mål nr 6158-18) på grunden att de inte är rätt domstol, de hänvisar till att frågan primärt handlar om AL 33§ och att Mark och Miljödomstolen är rätt instans för att döma mål som handlar om anläggningslagen, trots att det hela är ett avregistreringsbeslut som normalt ska överklagas till förvaltningsrätten. Detta är en fråga som tidigare varit oklar. Tidigare samma år kom dock en prejudicerande dom (MÖD 2018:2) som kom fram till att förvaltningsrätten är rätt instans. Se mer i kapitel 2.2.4. Lantmäteriet gör en skrivelse där de läxar upp förvaltningsrätten och menar att de visst är korrekt överklagandemyndighet. Ingen överklagar dock förvaltningsrättens avvisning av ärendet (oavsett om den var korrekt eller ej) och gemensamhetsanläggningen förblir avregistrerad

År 2019 görs en ny förrättning där en ny gemensamhetsanläggning bildas, Ingelstad ga:18 Kommunen betalar förrättningskostnaderna för denna. Vägarna slutförs nu till önskad standard, vem som betalar för detta framgår inte av förrättningen. Eftersom kommunen äger marken och den gamla gemensamhetsanläggningen har blivit avregistrerad har anläggningarna kommit i samma ägares hand och blivit fastighetstillbehör till kommunens fastighet och måste överföras till gemensamhetsanläggningen.

Egen kommentar: Detta är ett mycket invecklat fall där mycket kan diskuteras. Även om många fel har begåtts i detta fall har jag valt att klassificera fallet som ett tydligt fall av exploatörsmitning. En första intressant discussionsfråga är kring det faktum att vägen har varit utförd men sedan ej underhållits och fått förfalla. Kan en väg som en gång blivit utförd bli av med denna titel och efter förfall anses som ej utförd? En annan fråga som kan diskuteras är om ett icke överklagat men felaktigt beslut från en domstol gäller? Det är också direkt rättsosäkert att ett beslut inte blir avgjort på grund av att domstolen inte förstår vem som ska döma ett fall.

1233-2422 EVL-föreningen i Vellinge

Detta fall handlar om en av de större äldre vägföreningarna i Höllviken i Vellinge kommun, idag betecknat som Höllviken ga:5. Fallet är äldre och grundar sig i Lag 1939:608 om enskilda vägar, fortsättningsvis EVL och dess övergångsbestämmelser till nuvarande anläggningslagen. Väg som ska anläggas enligt 80§ EVL ska vara utförd senast år 2002 enligt 6§ i Lag 1997:620 om övergångsbestämmelser från EVL.



Figur 34 EVL-beslut från 1994



Figur 35 Omprövningsbeslut från 2017

(Lantmäterimyndigheten 1994 akt: 1233-799) (Lantmäteriet 2017 akt: 1233-2423)

I en EVL-förrättning år 1994 lades ett område, se G1 i figur 34, över till vägföreningen. Området är detaljplanlagt som allmän plats men inget bestämdes över vad som skulle byggas där. Föreningen har aldrig skött eller betalat för området, de är heller inte intresserade av området. År 2002 ska alla områden i EVL-förrättningen vara utförda enligt övergångsbestämmelserna. Men vad ska byggas? Området uppmärksammas först 2016 när det detaljplanlades på nytt, denna gång som kvartersmark med bostadsändamål. Lantmäterimyndigheten menar att delen av EVL-beslutet har förfallit i och med att det inte har överförts till föreningen och avregistrerar den delen av EVL-beslutet. År 2017 görs en ny förrättning där fastigheten Höllviken 18:26 delas upp i bostadsfastigheter och EVL-anläggningen

omprövas. Fallet är kategoriserat som typfall III Gemensamhetsanläggning skulle förändras.

Egen kommentar: Fallet handlar om övergångsbestämmelser och är därför invecklat. Hade det hela skett med ett anläggningsbeslut hade anläggningsbeslutet förfallit i sin helhet om det anses som att anläggningen inte utförts. Denna bestämmelse finns dock inte i EVL, se kapitel 2.1.5. Denna situation har även likheter med rättsfallet NJA 1992 s159, se kap 2.2.1 där högsta domstolen bedömer att inte hela anläggningen förfaller och det skulle kunna resoneras som en vägvisning till utgången av detta fall. I normalfallet ska det dock påpekas att endast en del av ett anläggningsbeslut inte kan förfalla. Se kapitel 2.2.7.

1261-1429 Exploatering i Kävlinge

Ett fall i en mycket stor vägförening i Hofterup i Kävlinge kommun, Hofterup ga:5. Ett nytt område med vägar och allmän plats ska exploateras och sedan anslutas till befintlig vägförening för hela byn. Exploatören tar på sig att utföra vägarna men saker drar ut på tiden. Utförandetiden håller på att gå ur, exploatör skyller på att han väntar på tillstånd från länsstyrelsen som behövs för att bygga på naturskyddad mark. Övriga i föreningen vill inte ha förlängd utförandetid då ansvaret då formellt rent fastighetsrättsligt går över på föreningen utan de vill att exploatören ska färdigställa området direkt.

Länsstyrelsen gav besked strax innan tiden gick ut men Lantmäteriet gav ändå förlängd utförandetid då det bara var två månader kvar av utförandetiden och förlängde denna med ett år. Samfällighetsföreningen överklagade till Mark- och miljödomstolen med argumentet att de tycker det är rimligt att hinna på de månader som är kvar. MMD anser att det är rimligt med ett års extra tid för att slutföra bygget nu när besked från Länsstyrelsen kom så sent och avslår överklagandet.

Egen kommentar: Genom att överklaga till MMD förlängde föreningen i praktiken utförandetiden ytterligare på grund av tiden detta tog och det faktum att den förlängda utförandetiden började gälla först efter domen fått laga kraft. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid.

1262-937 Sophuset i Lomma

Ganska okomplicerat fall i Lomma tätort. En gemensamhetsanläggning, Lomma ga:32 för sophus avregistreras på grund av att den inte blivit utförd. Innan anläggningen blir byggd beslutas att det ska göras en ny lösning en ny gemensamhetsanläggning för ett större område som ersätter denna gemensamhetsanläggning. Utförandetiden för Lomma ga:32 hade dessutom gått ut. Därför avregistreras gemensamhetsanläggningen och en ny bildas i dess ställe. Fallet är kategoriserat som typfall III, Gemensamhetsanläggning skulle förändras.

1262-1008 Bjärredsfallet i Lomma

Detta fall handlar om en gemensamhetsanläggning kring de fastigheter som är med i det kända Bjärredsfallet, parkfastigheten, Bjärred ga:14. Detta är den andra gemensamhetsanläggningen på samma område som förfaller på grund av att den inte utförs. Det fanns fyra stycken deltagande fastigheter. Bjärred 4:12, 4:14, 4:24 och 4:25. Idag står servitut kvar i fastighetsregistret trots att akten den hänvisar till är bildandet av gemensamhetsanläggningen som nu har avregistreras.

Alla fastigheter utom 4:24 ägs av samma fastighetsägare. År 1989 styckades Bjärred 4:24 av och servitut bildades för utfartsväg. Dock byggdes utfarten inte riktigt på detta område utan lite längre norrut. Två år senare, 1991 gjordes därför en anläggningsförrättning om gemensam utfart (Bjärred ga:10). Samtidigt upphävdes första servitutet. Denna gemensamhetsanläggning blev aldrig byggd i någon form. 1997 avregistrerades Bjärred ga:10 då den ej blivit byggd. I samma förrättning bildas denna gemensamhetsanläggning, Bjärred ga:14 i nytt läge. Någon utförandetid anges ej, det anges att anläggningen är befintlig.

År 2015 kommer Bjärredsfallet, 1262-999. Detta falls huvudfråga handlar inte om gemensamhetsanläggningen. Utgången blir att servitut bildas över befintlig utfart och att gemensamhetsanläggningen kommer avregistreras, detta genom denna förrättning. Redan i Bjärredsfallets förrättning kommer dock servitutet till förmån för gemensamhetsanläggningens utrymme att plockas bort. Bjärredsfallet går senare upp i högsta domstolen men frågan om gemensamhetsanläggningen och servitutet är inte mål i det fallet.

Egen kommentar. Det är svårt att ur förrättningsakten avgöra var den tänkta gemensamhetsanläggningen skulle placeras. Nu så här i efterhand saknas i alla fall rättslig vägförbindelse för 4:12 och 4:25. Idag är detta inget problem då fastighetsägaren till dessa fastigheter också äger fastigheter ut till allmän väg men detta skulle kunna bli problem i framtiden om någon fastighet säljs. Fallet är kategoriserat som typfall II, Genomfördes ej.

1262-1058 Sammanlagda vägen i Lomma

Ett okomplicerat fall i Fjellie utanför Lomma. En gemensamhetsanläggning, Fjellie ga:2, skapad vid en EVL-förrättning 1977 består endast av två fastigheter. Dessa två fastigheter fastighetregleras ihop till en fastighet 1988 men förrättningen tar inte upp gemensamhetsanläggningen alls. En gemensamhetsanläggning kan dock inte existera med mindre än två delägare och detta upptäckts 2017, varpå gemensamhetsanläggningen avregistreras då. Fallet är kategoriserat som typfall IV, felregistrering.

1265-2018/28 Byggnadsplanen i Sjöbo

Ett område med en byggnadsplan för fritidshus skulle byggas i Sjöbo 1975. Området blev dock aldrig byggt. En EVL-förrättning gjordes, Svansjö ga:2, för gator och utfart till allmän väg. Även avtal om plankorsning med järnväg och ny anslutning till

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Senare 2018 sammanlägger fastighetsägaren alla fastigheter. Då hade gemensamhetsanläggningen naturligt kunna avregistreras med AL 41§. Fallet är kategoriserat som typfall III, Gemensamhetsanläggning skulle förändras.

Egen kommentar: Avregistreringsbeslutet är felaktigt. Det är uppenbart att anläggningen är utförd och att den inte kan förfalla på den grunden. Fastighetsägaren borde istället antingen avregistrerat gemensamhetsanläggningen genom omprövning enligt AL 35 eller väntat och gjort det i samband med sammanläggningen. På grund av att fastigheterna senare sammanläggs blir inte konsekvenserna så stora. Däremot är det viktigt att avregistrera på rätt grund.



Figur 37 Byggnad med gemensam utfart, parkering och förråd. (Google Maps 2021)

1267-1364 Byggnadsplanen i Höör

Ett ärende angående en byggnadsplan som aldrig utfördes. År 1973 gjordes en byggnadsplan för utbyggnad av Norra Rörum by i Höörs kommun. En anläggningsförrättning gjordes 1980 för att ta hand om allmän plats i området, Norra Rörum ga:2. Området exploateras dock inte med undantag för vissa mindre delar närmast allmän väg. De delar där bostadsfastigheter finns kan delas in i en del i norr och en i söder.

År 1991 görs anläggningsbeslutet om för att lösa vägfrågan för de fastigheter som trots allt finns. Beslutet är dock svårtolkat och berör endast norra delen av området, varpå södra delen kvarstår enligt det äldre anläggningsbeslutet. För norra delen görs en marksamfällighet för viss del av vägen, Norra Rörum s:9. Dock inte hela vägen ner till allmän väg varpå denna inte ger fullständig vägrättighet för berörda fastigheter. Huruvida väg är byggd denna gång är svårtytt. För södra delen görs en ny detaljplan 2013. De områden som tidigare varit en del av gemensamhetsanläggningen blir nu allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Denna del var ej påbörjad 2019 men håller på att byggas 2021. År 2016 avregistreras gemensamhetsanläggningen på grunden att den inte är utförd. Södra delen var ej utförd 2016, se figur 40, för foto

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

från 2919 då den fortfarande inte var utförd, norra delen var dock till viss del utförd även om den inte var utförd helt i enlighet med anläggningsbeslutet, se figur 38 och 40. Nu i efterhand saknas vägrättighet för tre till fyra fastigheter i norra delen, närmare bestämt för Norra Rörum 8:25, 8:33, 8:34, och eventuellt 8:5 som har egen anslutning till allmän väg som dock inte verkar godkänd. Fallet är kategoriserat som typfall II, Genomfördes ej.

Egen kommentar: Var det rätt att avregistrera gemensamhetsanläggningen? Ja för södra delen var det uppenbart att anläggningen ej blivit utförd och att den inte skulle behövas med de nya förutsättningarna med ny detaljplan. Dock är det att anse som olämpligt och motsägelsefullt mot syftet att lämna ett fall där flera fastigheter i norra delen blir av med sin vägrättighet.



Figur 38 Flygfoto med fastighetsgränser för norra delen (Lantmäteriet KSO 2021)



Figur 39 och 40 Norra respektive södra delen utförd 2019 (Google Earth 2021)

1270-1611 Ombyggnationen i Tomelilla

Ett ärende angående förlängd utförandetid. En gemensamhetsanläggning i Tomelilla bildades vid en EVL-förrättning 1946, Gårdlösa ga:4. Omprövning av

gemensamhetsanläggningen gjordes 2013-2016, omprövningen bestod av att vägen skulle byggas om på två ställen för att gå längre ifrån två bostadshus. Processen blir bråkig och överklagades till Mark och Miljödomstolen. Domstolen ogillar överklagandet men rättsprocessen tar tid. Från dess att rättsprocessen är avslutad får delägarna två års utförandetiden för att bygga om vägen. Föreningen hinner inte bygga klart vägen och ansöker om förlängd utförandetid år 2017 med två extra år. De hänvisar bland annat till att rättstvisten tog tid. Föreningen beviljas detta och ombyggnationen är färdig och fungerande idag 2021. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid.

1273-1243 Bråkvägen i Osby

En gemensamhetsanläggning för två fastigheter i Osby kommun, Sibbarp ga:2. Gemensamhetsanläggningen består bara av två fastigheter. Dessa fastigheter bråkar dock väldigt mycket genom hela processen. Den ena fastigheten, Sibbarp 1:70 är en bebyggd jordbruksfastighet som äger den mark som gemensamhetsanläggningen låg på. Den andra fastigheten, Sibbarp 2:25 är en villafastighet. Redan sedan tidigare verkar parterna ha en mycket dålig relation.

Sedan Laga skifte är vägen en marksamfällighet och utöver detta har Sibbarp 2:25 ett servitut på vägen ner till allmän väg. En förrättning görs 2014. I förrättningen ska tidigare marksamfällighet Sibbarp s:4 fastighetregleras till Sibbarp 1:70. Servitutet som bildats vid avstyckningen av Sibbarp 2:25 år 1968 fastighetbestäms till att följa denna väg norrut till allmän väg. Ägarna till Sibbarp 2:25 vill dessutom för denna sträcka inrätta en gemensamhetsanläggning. Tidigare samfälld väg för utfart söderut ingår varken i servitut eller ny gemensamhetsanläggning utan kommer bli en privat väg som en del av Sibbarp 1:70.

Några saker som sakägarna bråkade om i förrättningen var huruvida man fick sätta upp grind, om Sibbarp 2:25 skulle få köra ut österut från sin fastighet eller endast norrut och hur stort område som vägen skulle röjas till. I en gemensamhetsanläggning finns större rättigheter och ger ett starkare skydd än i ett servitut och Lantmäteriet beslutar att fastighetsägaren till Sibbarp 2:25 ska betala 1000kr i ersättning till ägaren till Sibbarp 1:70 för den ökade belastningen. Några regler för gemensamhetsanläggningen som sattes upp blir att den skulle vara 3,5 meter bred samt att träd och buskar skulle kunna röjas en meter utanför vägbanan.

År 2016 ansöker ägarna till Sibbarp 2:25 (de som ville ha gemensamhetsanläggningen) att den ska avregistreras då de inte har betalt ersättningen på 1000 kr som de skulle. Anledningen är att de menar att fastighetsägarna till Sibbarp 1:70 inte följt de regler som fanns i anläggningsbeslutet, de har satt upp staket med bommar längs med hela vägen vilket gör att den inte går att ploga, att sopbilen vägrar köra in och att allemansrätten hindras. Gemensamhetsanläggningen avregistreras därmed, som dessutom hade varit väldigt dyr och invecklad vid dess bildande. Det äldre servitutet kvarstår dock.



Figur 41 Vägen enligt beslutet (Lantmäteriet 2014 Akt: 1273-1199)



Figur 42 Gemensamhetsanläggningens slut med fastigheten 2:25 till höger (Foto Privat)



Figur 43 Gemensamhetsanläggningens utfart till allmän väg (Foto privat)

Författaren har gjort platsbesök i april 2021 och kan intyga att vägen är fullständigt instängslad utan en meters möjlighet till röjning av av grenar och träd. Det finns bom både vid infart och där gemensamhetsanläggningen slutar. *Se figur 42 och 44.*

Egen kommentar: Det är för författaren uppenbart att opinionsvillkoret, se kap 2.1.1, ej är uppfyllt i detta fall med två sakägare som absolut inte kan komma överens. Gemensamhetsanläggningen borde därför inte bildats från första början och är orimlig i sin utformning. Det hade varit en bättre lösning med ett servitut där en fastighet blir tjänande och den andra härskande fastighet. På grund av detta är fallet kategoriserat som typfall VI Orimlig GA, hade inte denna felbedömning gjorts från början hade fallet även kunnat klassas som typfall VII Bråk.

1278-1370 Moffas trädgår i Båstad

Ett fall inom detaljplan i Torekov i Båstads kommun från 1997 där det ansöks om och beviljas förlängd utförandetid. Kartan i figur 44 är mycket innehållsrik och det finns många fastigheter som både har bytt namn och som har ändrats rent fastighetsrättsligt. Därför kommer här en överblick för att förstå fallet:

- Båstad Torekov 98:1 - Kommunal fastighet med allmän plats
- Tummlaren s:1 - Gemensam parkeringsplats för fastigheterna på västra sidan, Tummlaren 3, 6 & 7.
- Tummlaren 1 är en äldre fastighetsbeteckning för Moffas Trädgår 1
- Tummlaren 2 är en äldre fastighetsbeteckning för Moffas Trädgår 2
- Området för Moffas Trädgår 3 fastighetsregleras från Tummlaren 1 till Varan 7:28 för att därifrån styckas av till egen fastighet.
- Varan 8:48 hade tidigare servitut norrut över Varan 8:33 som upphävdes i och med inrättandet av GAn.
- Varan 8:33 har både del i den nya GAn och egen utfart norrut.
- Ändrad GA, Varan ga:1 Gamla vägen som nu får ny sträckning inom kommunala fastigheten då korsningen flyttas.
- Ny GA, Moffas trädgår ga:1 Ändamål Dagvatten för Moffas trädgår 1-3 och Varan 7:28.
- Ny GA, Moffas trädgår ga:2 Ändamål Väg för fastigheterna Moffas trädgår 1-3, Varan 8:33 & Varan 8:48. Detta falls gemensamhetsanläggning
- Ny GA, Tummlaren ga:2 Ändamål parkeringsplats för Tummlaren 3, 6 & 7.

Moffas trädgår ga:2 bildas 1997 för att ge väg till Varan 8:33 och Varan 8:48, Moffas Trädgår 1 och de nyavstyckade Moffas trädgår 2 och 3. I praktiken använder Varan 8:33 en egen utfart till allmän väg 115. Tidigare användes även denna utfart av Varan 8:48 genom ett servitut. Genom denna gemensamhetsanläggning upphävdes dock detta servitut. Utförandetiden sattes till fem år men vägen byggdes inte färdigt under denna tid. Detta kan dels härledas till att tomterna Moffas Trädgår 2 och 3 ej sålts men i akten kan också hittas att en exploatör skulle ta på sig att denna byggdes. Utan vidare bedömning förlängdes utförandetiden och vägen byggdes strax därefter. Fastigheterna Moffas Trädgår 2 & 3 kom dock inte att bebyggas fören 15 år senare i slutet på 2010-talet. Anläggningen (Moffas trädgår ga:2) är till fullo utförd idag 2021. Fallet är kategoriserat som Typfall I, *För kort utförandetid*.

Egen kommentar: Även om fallet tillhör typfall I är det uppenbart att det inte är för kort tid med fem års utförandetid för att bygga en kort bit väg utan att det i detta fall är utförandet som har tagit orimligt lång tid. Detta tillhör dock samma typfall. Beslutet är också felaktigt då det är för sent att förlänga en utförandetid när tiden väl

Ägaren till fastigheten Norra Karstorp 1:6 vill att gemensamhetsanläggningen avregistreras. Han vill hellre ha en väg som skär rakt genom gårdsplanen än två. Eftersom den högra utfarten inte stängts har inte gemensamhetsanläggningen utförts och lantmäterimyndigheten beslutar att gemensamhetsanläggningen ska avregistreras och den vänstra utfarten stängs.

De flesta fastigheterna har del i den äldre marksamfälligheten. För fastigheten Norra Karstorp 1:18 går marksamfälligheten dock inte hela vägen upp till fastigheten utan för att nå den fastigheten måste man också köra genom brukningscentrum för fastigheten Norra Karstorp 1:19. Här fanns länge ingen rättighet och detta var uppe som konflikt i en annan förrättning (1278-2343) år 2016 men förrättningen ställdes in när parterna kom överens om att istället skriva ett avtalsderivat. I övrigt ligger den rättsliga vägrättigheten för fastigheterna i den äldre marksamfälligheten.

Egen kommentar: Fallet är ett typexempel på där gemensamhetsanläggningen är orimlig och inte går att utföra och är därför kategoriserad som typfallet Orimlig GA. Jag anser det problematiskt att ansvarig lantmätare bildar en gemensamhetsanläggning som inte är vägtekniskt möjlig att använda.



Figur 45 Översiktsbild över de båda utfarterna. Mot Båstad till höger. (Google Earth 2021)

1278-2307 Västra Karup i Båstad

Ett fall i Båstad kommun angående en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. År 2010 bildades två gemensamhetsanläggningar, Västra Karup ga:4 och ga:5. Västra Karup ga:4 bildades för första delen av infarten och Västra Karup ga:5 för andra delen. Ny detaljplan över området görs. Året därefter, 2011 görs en stor ny förrättning där området delas in i fastigheter. Mark runt fastigheterna blir en marksamfällighet, Västra Karup s:6 och ytterligare en gemensamhetsanläggning med ändamål park, Västra Karup ga:6 läggs ovanpå marksamfälligheten. År 2012 går utförandetiden för Västra Karup ga:4 och Västra Karup ga:5 ut. Året därefter, 2013 går utförandetiden för Västra Karup ga:6 också ut. År 2015 får lantmäteriet nys om att delar av gemensamhetsanläggningarna inte är utförda och avregistrerar både Västra Karup

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

ga:5 och Västra Karup ga:6. Dock inte Västra Karup ga:4. Samma år omprövas Västra Karup ga:4 till att nu innehålla båda de gamla vägarna och dessutom parken. Det vill säga, Västra Karup ga:4 tar över uppgifter från både Västra Karup ga:4, ga:5 och ga:6.

Egen kommentar: Jag anser att båda vägarna är byggda 2012 när utförandetiden går ut. Därför borde inte Västra Karup ga:5 avregistreras på den grunden. Se figur 46 för flygfoto från år 2012. Av min bedömning är parken dock inte utförd när dess utförandetid går ut. Två år kan också anses som kort utförandetid för en gemensamhetsanläggning vid en nyexploatering. Hade utförandetiden varit längre hade det troligtvis inte behövts någon avregistrering. Därför är fallet kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid. Om det trots allt är så att lantmäterimyndigheten bedömer att vägen inte är utförd är det ej heller möjligt att ompröva Västra Karup ga:4, utan om en sådan bedömning görs måste även denna avregistreras.



Figur 46 Flygbild över området år 2012 (Google Earth 2021)



Figur 47 Karta över området vid bildandet av Västra Karup ga:6 (Lantmäteriet 2011 Akt: 1278-1966)

1278-2401 Konkursen i Båstad

Ett fall med konkurs i sin historia i Förslöv i Båstads kommun. En detaljplan görs för ett nytt område i Förslöv år 2009. Året därpå görs en förrättning för uppdelning av tomter och där allmän plats i området låts gå in i en mycket stor befintlig gemensamhetsanläggning, Förslöv ga:3 genom ett omprövningsbeslut. Exploatören är Skånsk Villa och Mark AB och det är tre års utförandetid.

År 2016 görs indelningen om på grund av att den tidigare indelningen inte stämmer med planen. Dessutom fastighetsregleras den tidigare marksamfälligheten som bildades år 2010 till den kommunala gatufastigheten Slammarp 64:1. År 2017 avregistreras delen av Förslöv ga:3 som gäller detta område medan övriga områden i gemensamhetsanläggningen består på grund av att anläggningen inte utförts. Senare samma år görs en ny förrättning (1278-2391) där allmän plats återigen ska in i Förslöv ga:3. Denna gång med fem års utförandetid. Denna utförandetid går ut 2022-03-21. Inget byggs och exploatören har 2020-07-21 gått i konkurs. Det är en ny ägare sedan januari 2021, Bjäre Fastighetsutveckling.

Egen kommentar: Det återstår att se om de kommer exploatera området innan utförandetiden går ut igen, I mars 2021 finns inga synliga tecken på exploatering. Beroende på om det kommer exploateras eller inte kan fallet kategoriseras som antingen typfall I, för kort utförandetid/orimligt lång byggtid eller typfall II, genomfördes ej. I skrivande stund har jag bedömt fallet som typfallet för kort utförandetid. En helt annan fråga som kan diskuteras är varför kommunen ska äga marken när det är enskilt huvudmannaskap på detaljplanen.



Figur 48 Området enligt anläggningsbeslutet 2010 (Lantmäteriet 2010 Akt:1278-1933)

1280k-16/6 Kontoren i Malmö

Ett enkelt och okomplicerat fall angående gemensamhetsanläggningen Mässhallen ga:1 i Hyllie i Malmö. Två kontorsfastigheter får en gemensamhetsanläggning, Mässhallen ga:1 för gemensam infart. Gemensamhetsanläggningen fick en orimligt kort utförandetid på bara ett år. Fastigheterna som skulle byggas var dock större kontorsfastigheter och ett år är inte tillräckligt lång utförandetid för ett sådant projekt. Det ansöks om och beviljas förlängd utförandetid i denna förrättning. De får förlängt med ytterligare sex månader. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid.

1280k-2020/15 LGA-fallet i Malmö

Ett fall i centrala Malmö angående tre gemensamhetsanläggningar bildade enligt speciallagen och föregångaren till anläggningslagen, LGA, se kapitel 2.1.5. Detta är det enda fallet i studien med en gemensamhetsanläggning bildad enligt denna lag. Gemensamhetsanläggningarna bildades år 1973 på grund av att ett flerfamiljshus var uppdelat i flera fastigheter, Altona 20 och Altona 21. Dessa båda fastigheter skulle dela på ett gemensamt garage genom gemensamhetsanläggningen Innerstaden ga:27, en centralpanna genom Innerstaden ga:28 och en avhärdningsanläggning genom Innerstaden ga:29. Båda fastigheterna köptes av Stena fastigheter år 1999 och fastighetsreglerades till en och samma fastighet. Gemensamhetsanläggningarna hade därför därefter endast en delägare och avregistrerades i detta registreringsbeslut år 2020 i enlighet med AL 41§. Fallet tillhör typfall VIII Alla delägare sammanlagda.

Egen kommentar: Detta är det enda fallet i hela studien där jag kommit i kontakt med anläggningslagen föregångare och är ett intressant inslag av den anledningen.

1281k-20781 Innergården i Lund

En gemensamhetsanläggning, Lund Blekhagen ga:1 bildas för gemensam innergård med terrass, cykelparkering, dagvatten m.fl. för två fastigheter i Lund år 2004. Anläggningen skulle utföras inom två år. Processen drar ut på tiden och är ej färdigställd vid utförandetidens utgång. Ytterligare två år senare märker lantmäterimyndigheten i Lunds kommun detta. Då är anläggningen färdig och fungerar. Lantmäterimyndigheten avregistrerar dock ändå anläggningen då den ej var utförd inom utförandetiden. Idag finns ingen gemensam lösning. Passagen är låst, innergården är uppdelad och var hus har sin egen parkering. Någon väsentlig egenskap för lämplighet saknas inte efter förrättningen men en trivselyta har försvunnit. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid, då gemensamhetsanläggningen byggs klart men inte hinner bli klar inom utförandetiden. I detta fall kommer frågan upp om förhållandena vid utförandetidens utgång eller nuvarande förhållande ska beaktas vid en bedömning av om en gemensamhetsanläggning har förfallit.

Egen kommentar: Enligt min bedömning är det ett otroligt dåligt och tråkigt beslut att avregistrera en gemensamhetsanläggning som är byggd och fungerar. Sen kan beslutet vara korrekt eller inte beroende på bedömningen om vilka förhållanden som ska beaktas. Det är i vilket fall som helst ett oönskvärt resultat som detta beslut leder till.

1281k-21324 VA-ledningen i Lund

Ett fall i Stångby i Lunds kommun där det år 2009 styckades av en bostadsfastighet, Stångby 25:2 från den befintliga bostadsfastigheten Stångby 25:1. I förrättningen tas beslut om att en gemensam VA-ledning som en gemensamhetsanläggning för anslutning till kommunalt VA ska byggas, Stångby ga:6. Utförandetiden var två år men anläggningen byggdes aldrig. År 2013 ville fastighetsägarna att gemensamhetsanläggningen skulle avregistreras för att istället bilda en ny

gemensamhetsanläggning (Stångby ga:7) för sex stycken fastigheter i området med samma ändamål. Denna anläggning utfördes och fungerar och används idag (mars 2021). I detta fall handlar det om en gemensamhetsanläggning som avregistreras på grunden att delägarna vill ändra på dess utformning. Det hade inte varit möjligt att ompröva anläggningen då den förfallit och lösningen blir att anläggningen får avregistreras för att en ny ska nybildas istället. Fallet är kategoriserat som typfall III.

1283k-2017/47 Dagvattensproblemen i Helsingborg

Ett mer komplext fall i Hittarp i Helsingborgs kommun angående avregistrering av gemensamhetsanläggningen Charabangen ga:1. Gemensamhetsanläggningen bildades år 2009 för allmän platsmark i en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Exploatören (i detta fall Helsingborgs kommun) byggde vägar och andra anläggningar och lämnade senare över driften till fastighetsägarna. Delägare i gemensamhetsanläggningen anmäler år 2017 att den inte är utförd. De menar att dagvattnet inte funkar, att vattnet inte rinner ner i gatubrunnarna och att parken inte är utbyggd så som de hade blivit lovade. De vill att exploatören ska göra om området. Samfällighetsföreningen tar in en firma för att analysera brister. En handfull brister uppkommer. Helsingborgs kommun åtar sig att fixa vissa av dessa brister men anser att syftet med gemensamhetsanläggningen är uppfyllt och vill inte att gemensamhetsanläggningen ska avregistreras. Lantmäterimyndigheten anser också att syftet med gemensamhetsanläggningen är uppfyllt även om brister finns och beslutar att inte avregistrera gemensamhetsanläggningen.

Föreningen överklagar detta beslut till förvaltningsrätten som avvisar överklagan på grunden att de tycker att mark- och miljödomstolen är rätt domstol. Detta är ett felaktigt påstående vilket har framgått i den prejudicerade domen MÖD 2018:2 som dock kom först året efter detta fall. Se mer i kapitel 2.2.4. Fallet överklagas till MMD för sent. Mark och Miljödomstolen återvisar dock ärendet till lantmäterimyndigheten då överklagandetiden inte har utlysts korrekt. Ny överklagandetid utlyses och nu överklagas fallet inom rätt tid av SFF. Domstolen anser att anläggningen är utförd i sådan bemärkelse att den inte ska avregistreras men poängterar att kommunen ska åtgärda de brister som finns.

Egen kommentar: Detta fall har störst likheter med typfallen i exploatörsmitning, detta då själva anledningen till att frågan om avregistrering kommer upp är att exploatören inte har färdigställt gemensamhetsanläggningen enligt avtalet. Sen finns det en stor skillnad i detta fall då exploatören är en kommun och att de inte motsäger sig att de ska åtgärda bristerna utan bara motsäger sig att anläggningen ska avregistreras. Förvaltningsrättens felaktiga avvisning är också beklagande men får förklaras med att detta fall skett före den prejudicerande domen i frågan.

1283k-16806 Stadskvarteret i Helsingborg

En gemensamhetsanläggning för en gemensam utfart för ett kvarter i centrala Helsingborg, Carolus ga:1. Gemensamhetsanläggningen skulle vara genomgående

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

med utfart i två riktningar. Figur 49 visar den ena infarten. Som ses på bilden finns en mur i fastighetsgränsen vilket omöjliggör genomfart.

Kvarteret byggdes i början på 1900-talet. Mellan åren 1988 och 1995 gjordes en anläggningsförrättning. Förening bildades. Alla var inte helt överens men det fanns ingen allmän opinion mot. Sen hände inget. Inget byggdes och någon förening verkar inte ha haft någon verksamhet. Fastighetsägaren till fastigheten i figur 49 stänger någon gång därefter av den infarten helt då han menar att gemensamhetsanläggningen har förfallit. År 2010 får lantmäterimyndigheten upp frågan på sitt bord och bedömer att den har förfallit och avregistrerar gemensamhetsanläggningen.

Det finns fortfarande en utfart i andra änden av fastigheten, se figur 50. I och med att hela gemensamhetsanläggningen avregistrerades är denna dock inofficiell numera. De flesta fastigheterna saknar därför rättslig utfart från innergårdens parkeringar. Detta samtidigt som flera bostadsrättsinnehavare har köpt en bostadsrätt i god tro att där fanns en väglösning p.g.a. att det stått att det funnits en gemensamhetsanläggning i fastighetsregistret. Det stora problemet i detta fall är att fastighetsägarna inte kommit överens om hur gemensamhetsanläggningen skulle skötas och kunnat samarbeta. Anläggningen är inte svår att bygga och det borde inte vara några svårigheter att få den istånd men när fastighetsägarna inte kan komma överens kan resultatet bli detta. Därför är fallet kategoriserat som ett fall av Bråk, typfall VII. Det hade också behövts göras en ny lösning för de fastigheter som idag helt saknar tillgång till väg.



Figur 49 Blockerad infart (Google Earth 2021)



Figur 50 Inofficiell utfart som används i praktiken idag (Google Earth 2021)

1283k-17480 Olika turer i Helsingborg

Ett förhållandevis okomplicerat fall i stadsdelen Maria i Helsingborg. Ett nyexploateringsområde ska byggas och det har varit många olika vändor med vad som ska byggas. Ursprungligen var tanken år 2010 att det skulle bli ett stort område med radhus integrerat med området direkt norr om detta området. Friköpta radhus styckades av och en gemensam GA bildades för gångväg, parkering och grönytor, Rosmarinen ga:1, för både norra och södra området.

Fem år senare i januari 2015 var tanken fortfarande radhus, men nu var dock tanken att det skulle bli ett eget område med egen gemensamhetsanläggning, därför bildades Rosmarinen ga:2 för gemensamma ytor inom det södra området. Även nya Rosmarinen ga:3 bildades för gemensam gata med norra området. Dvs tre olika gemensamhetsanläggningar. Ytterligare ett halvår senare i september 2015 gjordes nästa förändring med samma tanke men där marken utanför radhusfastigheterna delades upp mellan norra och södra området utefter de gemensamhetsanläggningar som sköter dem.

Året därefter, 2016 görs dock allt om igen och alla fastigheter i södra området sammanläggs till Rosmarinen 34. Ny idé på området är att bygga hyreshus istället med en och samma fastighetsägare. Då alla deltagande fastigheter i södra området har sammanlagts till en fastighet kan gemensamhetsanläggningen Rosmarinen ga:2, som bara innefattade det södra området, avregistreras i enlighet med AL 41§. Fallet är också kategoriserat i detta typfall, typfall VIII.



Figur 51 Förrättningskarta när det södra området läggs samman till en fastighet. (Lantmäteriet 2016 Akt: 1283k-17480)

1283k-17498 Omprövningen i Helsingborg

Detta är ett fall som inte är någon avregistrering i den bemärkelsen och egentligen inte borde vara med i detta arbete. En befintlig gemensamhetsanläggning, Allerum ga:11, omprövas då en ny detaljplan med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap görs för ett område. En del av gemensamhetsanläggningen blir då onödig och ivägen för den nya detaljplanen. Genom omprövning tas denna del bort och endast de delar som inte berörs av den nya detaljplanen kvarstår i gemensamhetsanläggningen.

Egen kommentar: Detta fall är inte något avregistreringsbeslut och borde egentligen inte varit med i min analys, det är dock felaktigt betecknat som ett registreringsbeslut i Arkivsök i mitt urval och har kommit med av den anledningen. Fallet är inte kategoriserat som något typfall då det inte handlar om någon avregistrering.

1284-2018/2 Vändplanerna i Höganäs

En stor gemensamhetsanläggning med över 100 delägare, bildades år 2015 i Arild i Höganäs kommun, Skäret ga:2. Gemensamhetsanläggningen överklagades och drog ut på tiden. Dessutom krävdes ett tillstånd från länsstyrelsen för att bygga delar av vägen då den var i ett skyddat område nära ett naturreservat. Utförandetiden bestämdes till två år. Vissa vändplatser, tre stycken, hade inte hunnit bli klara inom utförandetiden på grund av svårigheter att komma överens och i väntan på detta tillstånd från länsstyrelsen. Föreningen ansöker om förlängning av utförandetiden år 2017 av utförandetiden och får detta beviljat med två extra år.

Egen kommentar: Av tre icke färdigställda vändplaner är två fortfarande ej färdigställda i mars 2021, Se figur 52, 54 och 55. Sen är frågan om de två vändplaner som inte är utförda är tillräckligt för att gemensamhetsanläggningen skulle förfalla eller om syftet med gemensamhetsanläggningen är uppfyllt trots att dessa vändplaner inte är helt färdigställda. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid/Orimligt lång byggtid.



Figur 52 Oles väg färdigbyggd
(Lantmäteriet KSO 2021)



Figur 53 Skrehällan ej färdig
(Lantmäteriet KSO 2021)



Figur 54 Grytvägen ej färdigbyggd (Lantmäteriet KSO 2021)

1285-2159 Obebyggda tomterna i Eslöv

Tre bostadsfastigheter styckades av år 2009 på landsbygden i Eslövs kommun. Två nya gemensamhetsanläggningar bildades till dessa fastigheter. Hammarlunda ga:3 bildades för väg och Hammarlunda ga:4 för avlopp. Utförandetiden bestämdes till fem år. Förhandsbesked fanns och ersättning för gemensamhetsanläggningarna betalades men inget byggdes, varken fastigheterna eller gemensamhetsanläggningarna. Fastigheterna var i samma ägares hand.

År 2017 avregistrerades båda gemensamhetsanläggningarna då de inte blivit utförda. Året därefter gjordes en ny anläggningsförrättning där två nya gemensamhetsanläggningar bildades, Hammarlunda ga:6 & ga:7, dessa båda anläggningar är i sin utformning exakt likadana som de tidigare. Fem års utförandetid bestämdes för dessa också. Detta anläggningsbeslut går ut 2023-01-04

Egen kommentar: Vi får väl se om anläggningarna blir utförda denna gång. Än idag (mars 2021) finns inga tecken på framtida exploatering. Förhandsbeskedet har nu också gått ut. Fallet är kategoriserat som typfall II med projekt som aldrig blivit av.

1290k-674 Avloppet i Kristianstad

Tre fastigheter i Åhus i Kristianstad kommun skulle genom en gemensamhetsanläggning ordna ett gemensamt VA. Vägfrågan var sedan tidigare löst genom den större vägföreningen Yngsjö ga:19. Fastigheterna styckades av 1998 och en anläggningsförrättning gjordes i samband med detta. Någon gemensam VA-anläggning byggdes dock aldrig. Idag finns kommunalt vatten i området som används för fastigheterna istället. När detta drogs in har inte gått att få fram genom denna analys. En av de tre fastigheterna är ännu ej bebyggd. Gemensamhetsanläggningen avregistrerades år 2002 på grunden att den ej blivit utförd. Även detta fall är ett typexempel på projekt som inte genomfördes och tillhör typfall II.

Egen kommentar: Det faktum att en fastighet ej bebyggdes kan vara en bidragande faktor till att anläggningen inte byggdes, de två resterande fastigheterna tyckte kanske att det var ett tungt lass att dra i att bygga en VA-anläggning bara för de fastigheterna. En annan trolig anledning är att möjligheten till anslutning till kommunalt VA-nät kom kort efter denna gemensamhetsanläggnings bildande och att det därför inte blev aktuellt att utföra anläggningen.

1290k-2876 Kaoskvarteret i Kristianstad

Ett komplicerat fall med mycket omständigheter i ett nytt kvarter på fyra fastigheter i Olseröd vid havet i södra delen av Kristianstad kommun.

Lite bakgrundsutredning behövs dock. År 1993 kom en detaljplan på området. Detta kvarter tillsammans med fler kvarter längre norrut. Vägarna runt kvarteret i alla riktningar, inte bara i öster som är utfört, är utlagt som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och det var tänkt att det skulle byggas vägar på all denna mark. Utfartsförbud lades på vägen i öster. Två år senare, år 1995 gjordes en stor förrättning för att genomföra detaljplanen. Då styckades Olseröd 64:26 och 64:27 av som två remsor i nord-sydlig riktning. I samma förrättning bildades en gemensamhetsanläggning, Olseröd ga:2 för hela området för vägar, VA, och andra grönytor. I detta anläggningsbeslut brydde man sig dock inte om att ta med all allmän plats utan man nöjde sig med att bygga den östra delen.

Detta specifika fall handlar om Olseröd ga:3 som bildas vid avstyckning av två fastigheter, Olseröd 64:28 & 64:29 som avstyckas från fastigheterna Olseröd 64:26 respektive 64:27 direkt norr om dessa år 2007-2008. Gemensamhetsanläggningen bildas för gemensam utfart för dessa två fastigheter. Denna infart går norrut genom kvarteret på ett skaft tillhörande Olseröd 64:28. I detta läge hade ingen av fastigheterna bebyggts och lantmätarens tanke var att 64:28 och 64:29 skulle använda denna gemensamhetsanläggning och att 64:26 och 64:27 skulle bygga utfart norrut.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Detta stämmer egentligen inte med planen som syftar på att vägar ska byggas runt kvarteret.

Fastigheten 64:29 bebyggdes först, år 2010 byggdes detta hus. När detta hus skulle byggas var ingen del av gemensamhetsanläggningen byggd, däremot fanns en mindre traktorväg till fastigheten till höger om kvarteret, Olseröd 1:18. Fastighetsägaren frågade fastighetsägaren till jordbruksfastigheten Olseröd 9:15 om han fick använda denna utfart vilket han fick ett muntligt ok till. Fastigheten till höger om området, Olseröd 1:18 styckades av 1957 och fick då ett servitut på sin utfart fram till den större vägen Maglehem ga:7, detta servitut sammanfaller enligt förrättningskartan dock inte alls med den utfart som fastigheten använder tillsammans med Olseröd 64:29, se serv i figur 55.

De andra husen byggdes 2014 respektive 2017. Alla fastigheter är delägare i Maglehem ga:7 och alla utom Olseröd 1:18 är även delägare i Olseröd ga:2. Fastigheterna Olseröd 64:28 och 64:29 var dessutom delägare i Olseröd ga:3. Innan denna förrättning var det alltså två fastigheter som var med i Olseröd ga:3 och två helt andra fastigheter som faktiskt använde gemensamhetsanläggningen. Olseröd 1:18 och Olseröd 64:29 använder en utfart som saknar officialrättighet. Rättigheten ligger i att ägaren av Olseröd 64:29 frågat markägaren om han fick köra på hans traktorväg tills vidare viket var ok. Även om denna tillgång till väg skulle anses som ok är han då med i en gemensamhetsanläggning som han egentligen inte har någon nytta av, förutsatt att han inte har gemensamt avlopp den vägen, enligt fastighetstaxeringen har han dock enskilt avlopp. Ägarna till fastigheterna Olseröd 64:26 och 64:27 väljer tvärtom att bygga sin utfart mot Olseröd ga:3 istället för norrut mot ga:2 trots att de inte är delägare i gemensamhetsanläggningen.

Ägaren till fastigheten 64:28 har gjort sin utfart i väster istället. Han har fått tillstånd av kommunen till att bygga denna utfart trots utfartsförbudet. Då genomförandetiden för detaljplanen har gått ut kan kommunen besluta detta. Han vill ha gemensamhetsanläggningen upphävd då hans fastighet är delägare men inte använder den samt att den belastar hans fastighet. Han trycker på att den inte var utförd år 2009 när utförandetiden gick ut. Detta är korrekt, ingen fastighet var ännu bebyggd år 2009. När denna avregistreringsförrättning gjordes 2017-2018 var vägen delvis byggd men ej färdigställd. Utfallet av förrättningen blir att Olseröd ga:3 avregistreras.

Under nuvarande omständigheter med dagens utfarter var det korrekt att Olseröd 64:28 och 64:29 inte skulle vara med i gemensamhetsanläggningen då de har utfart i annan riktning. Dock låg gemensamhetsanläggningen på mark tillhörande Olseröd 64:28. Nu saknar alltså inte bara Olseröd 1:18 och 64:29, utan också Olseröd 64:26 och 64:27 rättighet för sin huvudsakliga vägutfart. Sammantaget blir det alltså att trots alla dessa förutsättningar med allmän plats i princip i alla riktningar saknas vägrättigheter för fyra av fem fastigheter i området.

Egen kommentar: Detta fall måste anses som ett stort misslyckande ur ett lantmätarperspektiv. Enligt min bedömning borde istället lantmäterimyndigheten

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

samrått med kommunen angående möjligheterna att göra utfart i öster samt i första hand byggt utfart på allmän platsmark runt kvarteret. Om denna gemensamhetsanläggning ändå skulle byggts hade det varit rimligt att även 64:26 och 64:27 skulle fått del i denna. Den fastighetsrättsliga lösningen med ett skaft på 64:28 kan också diskuteras. Att låta denna del ligga som en marksamfällighet hade jag tyckt var en bättre idé. Allt detta gör att min samlade bedömning är att denna gemensamhetsanläggning är orimlig i sin utformning och har sorterats in i det typfallet. Det är dock otvivelaktigt att även fastighetsägarna är medskyldiga till att de blev som det blev i och med att de inte bygger sina utfarter så som de ska bygga dem enligt de beslut som funnits.



Figur 55 Kartskiss för överblick över de olika gemensamhetsanläggningarna i fallet (Lantmäteriet KSO 2021 med egen markering)

1291-2020/14 Förseningen i Simrishamn

Ett fall där fyra nya fastigheter styckas av för exploatering i Simrishamn. En gemensam gångväg ska byggas på baksidan av dessa fastigheter och för detta bildas en gemensamhetsanläggning år 2013, Folkskolan ga:1. Husen blev försenade och gemensamhetsanläggningen hann förfalla. Därför avregistrerades gemensamhetsanläggningen år 2020. En ny förrättning görs kort därefter där nya

gemensamhetsanläggningar bildas, dels för samma gångväg, men också för andra gemensamma anläggningar. Folkskolan ga:2, ga:3 och ga:4 bildas. Dessa ska vara utförda inom 2-3år. Byggnader håller på att byggas idag, mars 2021 och inget tyder på att dessa gemensamhetsanläggningar inte skulle utföras i tid. Fallet är kategoriserat som typfall I, för kort utförandetid/försenat byggprojekt.

1291-2921 Servitutet i Simrishamn

Detta fall handlar om ett mycket svårtolkat äldre vägrättighetsfall från 1937 i Simrishamns kommun. Fallet handlar om ett äldre vägområde som blivit registrerad i fastighetsregistret som en gemensamhetsanläggning, Simrishamn ga:1 av Lantmäteriet år 2010 i samband med standardhöjande åtgärder i fastighetsregistret. Det verkar dock som att vägen aldrig har varit gemensam utan att rättigheten bara gällt för en fastighet. Därmed blir det ingen gemensamhetsanläggning utan enbart ett servitut då en gemensamhetsanläggning kräver minst två delägare. Idag är de inblandade fastigheterna fastighetsreglerade flera gånger om och det är svårt att bedöma exakt var servitutet ligger. I och med detta registreringsbeslut plockades den felaktigt registrerade gemensamhetsanläggningen bort ur fastighetsregistret år 2017. Detta är en ren registeråtgärd enligt FBL 19:4 då det aldrig varit någon gemensamhetsanläggning och det också är tydligt att detta inte är någon rättighet som används idag. Fallet har kategoriserats som en felregistrering tillhörande typfall IV.

Egen kommentar: Det kan diskuteras varför en äldre rättighet för en väg som inte längre finns, tillhörande fastigheter som inte längre existerar ska digitaliseras till fastighetsregistret. Författaren bedömer detta som resursslöseri.

1292-1648 Stängda plankorsningen i Ängelholm

Ett fall som handlar om en gammal väg bildad i en äldre förrättning 1932 i Ängelholms kommun. Då den är bildad före 1939 års EVL är den troligen bildad enligt 1907 års lag om enskilda vägar på landet. Denna väg finns på flygbild både från 1960 och 1975 och är registrerad som Vejby ga:7. På grund av utbyggnad till dubbelspår på västkustbanan stängdes vägen av och revs upp på 1990-talet. Deltagande fastigheter har andra vägar som används istället. När en förrättning gjordes år 2000 angående Vejby ga:1 togs också beslut om att Vejby ga:7 skulle upphävas. Enligt texten: *”Lantmäterimyndigheten beslutar att utlåtandet u akt Barkåkra 255 jämlikt 22§ lagen om enskilda vägar den 29 juni 1926 upphävs”* Datumet i denna text är fel. Akt 255, som i och för sig är den akt som bildade gemensamhetsanläggningen är från 10 april 1932. Denna akt från år 2000 är också i fastighetsregistret kopplad till Vjby ga:1 och inte till ga:7, vilket denna aktbeteckning hänvisar till.

Min tolkning av det hela är att det man ville få fram i förrättningen år 2000 var att den gamla Vejby ga:7 som stängts p.g.a. stängd plankorsning skulle upphävas och att den nordligaste delen av vägen fram till de tre fastigheterna Vejby 14:24, 14:26 och 14:30 numera istället ska ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Vejby ga:1, som den tidigare anslöt till, bildad 1954.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

I vilket fall som helst avregistrerades inte Vejby ga:7 år 2000. Detta upptäcktes och gjordes istället år 2004 i och med denna förrättning. Då avregistrerades gemensamhetsanläggningen enligt FBL 19:4 på grunden att den redan blivit upphävd i förrättningen år 2000 och att den praktiska avregistreringen bara var ett registerärende. Det vill säga ett felregistreringsfall, typfall IV, enligt författarens uppdelning.



Figur 56 och 57, Flygfoto över vägen idag respektive år 1960 (Lantmäteriet KSO 2021)

1292-2331 Detaljplanen i Ausås, Ängelholm

En invecklad förrättning med mycket omständigheter i Ausås i Ängelholms kommun från år 2008. Ett nytt område med detaljplan enskilt huvudmannaskap ska exploateras. En större mängd fastigheter styckas av. En gemensamhetsanläggning görs för gemensam allmän platsmark inom området, Ausås ga:10. Medlem i denna GA blir bara de nya avstyckade fastigheterna. Området ska bland annat innehålla grönområde, lekplats, gatubelysning och gångvägar.

En annan gemensamhetsanläggning bildas också, Ausås ga:11. Denna har ändamål väg och gäller både för fastigheter inom detaljplanen samt dess utfart tillsammans med en handfull omkringliggande jordbruksfastigheter. Andelstalen i denna gemensamhetsanläggning är uträknade utefter tonkm-metoden. Större delen av vägen är en befintlig grusväg utlagd som en marksamfällighet, Ausås s:7, men en mindre del är även nybyggd, då speciellt inom detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen är också sektionindelad där exploitören till de nya fastigheterna ska finansiera nybyggnationen, asfaltering och breddningen av den södra delen medan alla fastigheter därefter i en egen sektion ska ansvara för driften av hela vägen. Den nya delen ska vara byggd inom 2 år. Ausås ga:11 fick också en rättighet enligt AL50a§

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

om slitageersättning för användning av 300 meter av gemensamhetsanläggningen Ausås ga:6 fram tills allmän väg.

Ett hus byggs 2009. I övrigt förblir området obebyggt. År 2012 avregistreras båda gemensamhetsanläggningarna på grunden att de ej är utförda. När det gäller ga:10 finns det gatubelysning. Någon parkmark med därtill följande lekplats och gångvägar finns dock ej, varken när utförandetiden gick ut eller idag, mars 2021. Att denna gemensamhetsanläggning har förfallit är därmed tydligt. När det gäller ga:11 är frågan mer komplex. Den största delen av vägen var befintlig redan från början. Den är dock inte breddad eller asfalterad. Enligt ortofoto från 2010 var även den nybyggda vägdelen utförd före utförandetidens utgång, se figur 58. Vägen är inte asfalterad, något som dock inte stod som krav i anläggningsbeslutet. Min uppfattning är att vägen var utförd 2010 även om den inte var till fullo utförd i alla delar. Lantmäterimyndigheten verkar inte utrett frågan något närmare. Exploatören verkar därmed ha smitit från sitt ansvar att utföra anläggningarna korrekt. Exploatören äger dock fortfarande alla tomter utom en och torde därför fortfarande vara ansvarig för detta utförande.

Någon ny förrättning för att lösa utfartsfrågan har ej gjorts. Den befintliga vägen är en marksamfällighet bildad 1847, Ausås s:7. Några jordbruksfastigheter har del i denna, denna sakägarkrets är dock ofullständig och majoriteten av fastigheterna saknar rättslig väglösning ut till allmän väg. Eftersom Ausås ga:11 också genom slitageersättning använde Ausås ga:6, och Ausås ga:11 ej längre finns har också slitageersättningsrättigheten för de sista 300m ner till allmän väg förfallit och de fastigheter som har del i marksamfälligheten har ändå inte fullständig tillgång till väg då de saknar rättighet för dessa 300 meter.

Egen kommentar: Detta är ett exempel på ett fall där exploatören har smitit från att utföra gemensamhetsanläggningarna till den standard som de skulle få. Till grund för att exploatören gjort detta ligger troligtvis i det faktum att fastigheter inte har sålts. Hade fler fastigheter sålts är det möjligt att anläggningarna hade utförts i högre grad. Nu är båda gemensamhetsanläggningarna avregistrerade och området lämnat. Det hade behövts en ny lösning för området för att lösa alla de rättsliga problem som nu finns i området. Fallet är kategoriserat som exploatörsmitning. Det är också tråkigt att ett område som detta med dagens lagstiftning kan lämnas på detta sätt och att utfallet blir att ingen rättighet finns.



Figur 58 Flygbild från 2010 över området (Google Earth 2021 med egen markering)



Figur 59 Gatuvybild med den befintliga vägen rakt fram och detaljplanen till väster (Google Earth 2021)

1292-2420 Stickvägen i Ängelholm

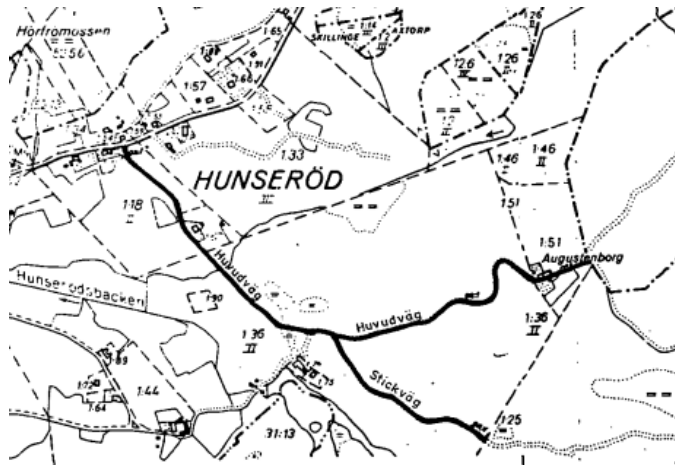
Nästa fall från Ängelholms kommun handlar om gemensamhetsanläggningen Hunseröd ga:1 som bildades vid en anläggningsförrättning år 1975. Gemensamhetsanläggningen skulle bestå av två vägar, en bredare huvudväg samt en mindre stickväg. Enligt beslutet ska "gemensamhetsanläggningen ta med en stickväg till Skogsfastigheten hunseröd 1:25." och "Vägarna bör istandsättas till det skick som krävs för erhållande av stadsbidrag till underhållet" Stickvägen är en liten skogsväg och har ej denna standard. År 1995 görs anläggningsbeslutet om längst norrut vid utfarten mot allmän väg. Tidigare fanns två dåliga utfarter mot allmän väg. Fastighetsägaren till Hunseröd 1:18 ville rättsligt bara ha en belastande utfart. I och med denna förrättning bestäms att den östra infarten ska användas och att denna också

ska rustas upp. Idag (mars 2021) används endast denna östra infart och den gamla västra infarten syns knappt längre.

Ägaren till Hunseröd 1:25 vill att stickvägen rustas upp till den standard som anläggningsbeslutet säger. Han menar att det inte i anläggningsbeslutet tas upp att stickvägen skulle ha något annat skick än det skick som huvudvägen har. Denna fråga tas upp på föreningsstämman men de flesta andra tycker det blir för dyrt och att denna stickväg inte är av intresse för större delen av föreningen. Istället vill föreningen genom detta registreringsbeslut bli av med denna stickväg från sitt underhåll. En annan större och bättre stickväg från samma gemensamhetsanläggning finns också och används primärt av ägaren till Hunseröd 1:25 idag. Föreningen menar att vägen inte håller den standard som står i anläggningsbeslutet och använder samma retorik som ägaren till Hunseröd 1:25 trycker på att det inte framgår tydligt om denna standard endast gällde huvudvägen eller den även skulle gälla för stickvägen och att stickvägen därmed inte blivit utförd då den inte håller denna standard.

Föreningens tanke var att endast den del av gemensamhetsanläggningen som avser stickvägen skulle avregistreras. Utgången blev dock att lantmäterimyndigheten avregistrerar hela gemensamhetsanläggningen år 2014. Detta då det lantmätaren menade att det inte går att avregistrera endast en del av gemensamhetsanläggningen. Föreningens tanke var inte att hela gemensamhetsanläggningen skulle förfalla och de fick nu problem. Istället fick föreningen ansöka om att bilda en ny gemensamhetsanläggning 2014, Hunseröd ga:4. Likadan som den tidigare gemensamhetsanläggningen men utan stickvägen.

Egen kommentar: Synpunkterna mot detta fall är många. Först och främst bör det diskuteras om anläggningen inte var utförd. Båda vägarna var byggda och hade använts under många år. En ordentlig föreningsförvaltning fanns och huvudvägen var i den standard som angivits i anläggningsbeslutet. Denna avregistreringsförrättning gjordes före dess att lagstiftningen i AL 33§ luckrats upp år 2015, se kap 2.1.4, fallet hade kunnat få en annan utgång om det hade skett ett år senare. Min bedömning är att gemensamhetsanläggningen var fullt utförd, därtill anser jag att det enda rimliga är att det skulle gjorts ett omprövning istället om föreningen hade önskat bli av med stickvägen från sitt underhåll. Då hade en mer demokratisk process mot fastighetsägaren av Hunseröd 1:25 angående bedömningen om det hade funnits tillräckliga rekvisit för att få till stånd en omprövning eller inte. Fallet tillhör typfall III, Gemensamhetsanläggning skulle förändras.



Figur 60 Huvud- och stickvägen enligt ursprunglig förrättningskarta (Fastighetsbildningsmyndigheten 1975 Akt: 11-MLJ-698)

1292-2640 Detaljplanen i Ängelholm

En stor detaljplan för ett område i södra Ängelholm. År 1993 görs en förrättning för att dela upp områden i fastigheter och en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensamma tvättstugor, grönytor med flera, Vilhelmsfält ga:1. En ovanligt lång utförandetid sätts till nio år. Området byggdes dock aldrig och även detaljplanen upphävdes efter några år. Genom denna registreringsförrättning år 2018 upphävs gemensamhetsanläggningen på grunden att den aldrig byggts. Två månader efter denna förrättning fastighetsreglerades alla styckade tomter till en närliggande jordbruksfastighet och gemensamhetsanläggningen hade då försvunnit ändå enligt AL 41§. Fallet är kategoriserat som typfall II med projekt som inte genomförts.

1293k-07/813 Felregistrerade vägarna i Hässleholm

Ett fall i Hässleholms kommun angående en felaktig registrering. År 2006 digitaliserades gamla EVL-beslut från 1950-talet i fastighetsregistret. Två gemensamhetsanläggningar registrerades, både Angsholm ga:2 och Rullabygget ga:1. Dessa två byar är grannbyar. Det uppstod dock ett antal fel vid dessa registreringar. Dessa gemensamhetsanläggningar grundar sig i två akter:

- 11-HRJ-256 gäller för Gräsabygget by, denna akt finns felaktigt registrerad i fastighetsregistret för både Angsholm ga:2 och Rullabygget ga:1 trots att den inte gäller för någon av de byarna.
- 11-HRJ-208 gäller för Angsholm och Rullabygget byar, denna akt finns korrekt med i fastighetsregistret för Angsholm ga:2.

Akten 11-HRJ-256 som gäller för gemensamhetsanläggningen Rullabygget ga:1 gäller inte alls för byn Rullabygget utan för Gräsabygget by, cirka 4 km från de andra. När Angsholm ga:2 registrerades kom felaktigt denna akt med även för denna gemensamhetsanläggning. Dessutom kom även rätt akt med för Angsholm ga:2. Rullabygget ga:1 borde haft beteckning Gräsabygget ga:1 istället då akten gäller för denna by och Angsholm ga:2 skulle bara haft med en akt, 11-HRJ-208.

2007 upptäcker lantmäterimyndigheten att akten för Rullabygget ga:1 finns i två gemensamhetsanläggningar. De utreder inte vidare och låter inte någon komma med synpunkter utan avregistrerar Rullabygget ga:1 direkt. Detta var till viss del korrekt men inte helt.

I praktiken har en betydligt nyare gemensamhetsanläggning gjorts 1988, akt 1183-668 för väglösningen i Gräsabygget by. Det är denna som används och aktiv förening finns. Detta gör att det trots allt finns anledning till att avregistrera Rullabygget ga:1 även om de grunder som detta är gjort på i denna förrättning var helt felaktiga.

Även vägen i Angsholm ga:2 var ganska onödig att registrera då den är en del av allmän väg sedan ett antal år. Läget idag är att det enda kvarliggande felet är att Angsholm ga:2 innehåller en akt som inte tillhör gemensamhetsanläggningen samt att denna väg idag är allmän och inte hade behövt registreras.

Egen kommentar: Fallet kan bedömas som komplicerat och ingen av gemensamhetsanläggningarna används idag varpå de kan anses som ganska oviktiga och resursslöseri att registrera äldre akter som uppenbart inte används. Fallet är ett exempel på typfallet felregistrering.

1293k-11/18 Dubbelregistrerade vägen i Hässleholm

Detta fall handlar om en enskild väg i Hässleholms kommun från byn Maglö söderut till byn Åkarp i Höörs kommun. Vägen är gjord i två EVL-förrättningar. En 1942 och en motsvarande omprövning av samma väg 1964. Dessa lades in som två olika gemensamhetsanläggningar när gamla EVL-föringar digitaliserades och digitaliserades till i fastighetsregistret i kvalitetshöjande syfte, precis som i det föregående fallet. Även i detta fall blev det fel. De båda EVL-förrättningarna registrerades som varsin gemensamhetsanläggning, Maglö ga:3 och Maglö ga:5.

Genom denna registreringsförrättning från år 2011 konstateras att det är samma väg det handlar om. Vägen har bildats 1942 och sedan motsvarade omprövats 1964. Alla handlingar samlas nu istället till Maglö ga:3 vilket gör att Maglö ga:5 avregistreras. Fungerande och aktiv vägförening finns för vägen och denna registreras i fastighetsregistret för Maglö ga:3. Vägen utgör också i sin helhet två marksamfälligheter. Fallet är precis som föregående fall ett exempel på typfall IV, felregistrering.

1293k-14/60 Detaljplanen i Hässleholm

Detta fall handlar om ett nytt område som exploateras vid Finjasjön i Hässleholms kommun år 2009. Området exploateras med en detaljplan med enskilt huvudmannaskap och är organiserat kring en stor befintlig gemensamhetsanläggning för alla vägar i området, Skyrup ga:2. Allmänna ”grönytor” i området är organiserade kring den befintliga gemensamhetsanläggningen Skyrup ga:3. Detta är också en ganska stor gemensamhetsanläggning.

I fallet görs även en ny gemensamhetsanläggning, Skyrup ga:5 för de grönområden som finns inom denna plan. Området styckas dock inte in i tomter utan består av en större exploateringsfastighet och en hotellverksamhetsfastighet. Exploatören ska

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

betala en avgift på 66 500 kr för inträde i Skyrup ga:2 och Skyrup ga:3. Detta har att göra med att de tidigare fastigheterna har fått bygga sina vägar själv som exploatören nu kan använda direkt. Exploateringen uteblir dock. Exploatören betalar inte avgiften till de två befintliga gemensamhetsanläggningarna, den nya gemensamhetsanläggningen Skyrup ga:5 blir inte utförd och genomförandetiden för detaljplanen går ut.

Idag ägs fastigheterna av den närliggande golfklubben och det finns inga synliga tecken på exploatering. Ej heller bredvidliggande område, planerat på 1980-talet har blivit exploaterat, se figur 61. Utfallet i detta fall blir att Skyrup ga:5 avregistreras år 2014. Detta på grund att gemensamhetsanläggningen inte blir utförd. Dessutom avregistreras de delar av befintliga Skyrup ga:2 & ga:3 som gäller för dessa fastigheter på grund av att ersättning ej betalas. Dessa gemensamhetsanläggningar faller då tillbaka på föregående anläggningsbeslut/omprövningsbeslut. Fallet är kategoriserat som typfall II Projekt genomfördes ej.

Egen kommentar: En första sak som kan diskuteras är huruvida det är möjligt att avregistrera en del av en gemensamhetsanläggning när ett omprövningsbeslut förfaller, se diskussion kapitel 6.3.1. I detta fall kan lämpligheten av denna exploatering diskuteras redan från början. Föregående område har inte blivit exploaterat på 30 år och nu blir inte heller detta område exploaterat. Uppenbart finns det inte efterfrågan på exploaterade bostäder i detta område. En sista fråga som kan diskuteras är huruvida marken som den befintliga park-gemensamhetsanläggningen förvaltar verkligen är ”grönytor” eller ren och skär skogsmark. Även lämpligheten i att tvinga in fastigheter i denna gemensamhetsanläggning är något som kan diskuteras och författaren har viss skepsis mot.



Figur 61 Området inom 1:49 som skulle exploateras i denna förrättning samt bredvidliggande område från 1980-talet som fortfarande inte har exploaterats (Lantmäteriet KSO 2021)

1293k-15/30 Allmänna vägen i Hässleholm

Ett okomplicerat fall från norra delen av Hässleholms kommun. Fallet gäller en gammal akt från 1916 angående byggande av vägen mellan byarna Vesljunga och

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

Verum. Denna har i efterhand i samband med kvalitetshöjande uppdatering av fastighetsregistret registreras som en gemensamhetsanläggning, Sjötorpet ga:1. Detta är dock felaktigt. Vägen var vid sitt bildande och är fortfarande en allmän väg. Akten och lantmäteriförrättningen handlar om intrånget och vad de olika fastighetsägarna skulle bidra med och få ersättning för i samband med byggnation av vägen och inte om förvaltningen av vägens skötsel. Detta fall är kategoriserat som typfall IV, felregistrering.

Bilaga 2 Intervjufrågor

I denna bilaga presenteras de frågor och figurer som använts på arbetets båda intervjuer.

Frågor till förrättningslantmätare Magnus Landgren

- Vem är du?
- Frågor i anknytning till akten du skickade:
 - Vad tycker du är särskilda skäl enl 33§ AL för att få förlängd utförandetid?
 - Har du några exempel på saker du inte tycker är särskilda skäl?
- Har du handlagt något beslut om avregistrering av gemensamhetsanläggning där följden blivit att du avregistrerat anläggningen? (Jag hittar exempelvis en stängning av en plankorsning i Svalöv i min utredning som du ska ha handlagt. Finns det fler?)
 - Hur beslutade du?
 - Har det någon gång det blivit helt fel?

Andra frågor:

- Vid en avstyckning märker du att stamfastigheten har del i en gemensamhetsanläggning som inte har utförts/har förfallit. Hur agerar du? Både med hänvisning till stamfastigheten och styckningslotten.
- Söker du aktivt efter gemensamhetsanläggningar som förfallit eller är det något som görs i samband med att sakägare tar upp frågan? Tror du detta bidrar till ett stort mörkertal med förfallna gemensamhetsanläggningar?
- Vad tycker du om principen att avregistrera en gemensamhetsanläggning för att omedelbart dra igång en ny förrättning med en ny ga istället för att ompröva den ursprungliga? Ser du något problem med detta tillvägagångssätt?
- Tycker du vid avregistrering som uppmärksammas först i efterhand att ett beslut ska grunda sig på dagens läge eller att läget (för utförande eller avgifter) ska bedömas efter datumet när utförandetiden gått ut?
- Vad tycker du är en rimlig utförandetid? Och vilka omständigheter ska påverka denna?
- Det finns flera fall där utfallet att lantmätaren beslutar att endast en del av ett anläggningsbeslut ska förfalla medan andra delar består. Vad tycker du om denna metodik, felaktig eller rimlig?

- En handfull fall som har överklagats har ärendena inte kunnat prövas då både förvaltningsrätten och Mark- och Miljödomstolen har skickat ärenden till varandra. MMD menar att frågor som handlar om registreringsbeslut ska överklagas till förvaltningsrätten och förvaltningsrätten menar att knäckfrågan ofta inte är själva avregistreringen utan huruvida gemensamhetsanläggningen har förfallit enl AL 33§ som ska ligga under MMDs område. Vilken är din åsikt?

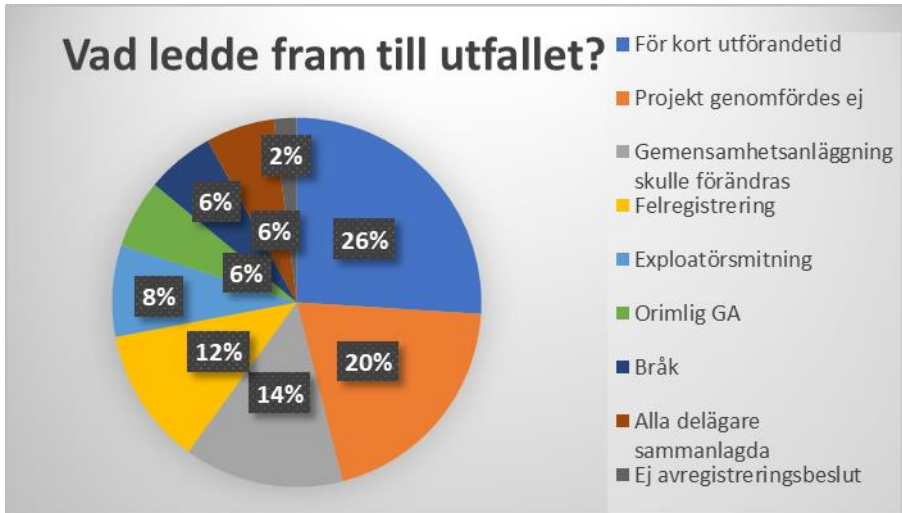
Frågor till Uno Jakobsson, ordförande REV

- Vem är du och vad gör Riksförbundet Enskilda Vägar?
- Hur vanligt är det att ni får frågor från era medlemmar om avregistrering eller förlängning av utförandetid?
- Hur hanterar ni dessa frågor om de kommer upp till er?
- En vanlig lösning som kommit fram i arbetet är att när en samfällighetsförening vill ändra något i gemensamhetsanläggningen så istället för att ompröva så pekar de på någon del i GAn som ej är färdigställd och begär att gemensamhetsanläggningen ska avregistreras för att sedan bilda en ny. Hur ser du på detta tillvägagångsätt, speciellt i jämförelse med vanlig omprövning?
- Vad tycker ni är en rimlig utförandetid för en gemensamhetsanläggning och vad påverkar vilken utförandetid som ni finner rimlig?
- Har ni företrätt någon förening som yrkat på förlängd utförandetid?
Om ja: Bedömer du det som att ha varit svårt att få?

Figurer som visades och diskuterades på båda intervjuerna

Tre figurer med resultat från mitt arbete visades och diskuterades på intervjuerna. På båda intervjuerna diskuterades samma figurer.

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar



Kommentarer på de olika typfallen? Känner du igen några av typfallen från situationer där ni hjälpt era medlemmar?



Varför tror du det är så många fler som inte blir utförda än där avgiften inte betalas?



Varför tror du det ökat?

Bilaga 3 Tabell över avregistreringsbeslut

I denna bilaga presenteras en tabell över de 50 avregistreringsbeslut som studerats i andra urvalet.

Kolumn A-F

| Akt | Kommun | År regbes | År Anlbes | Åtgärd | Antal fastigheter |
|--------------|------------|-----------|---------------|-----------------|--------------------------|
| 0780k-09/75 | Växjö | 2009 | 2008 | Förlängning | 2 |
| 0780k-11/108 | Växjö | 2011 | 2010 | Förlängning | 32 |
| 0780k-2020/1 | Växjö | 2020 | 1991 | Avreg | 2 |
| 0781-2019/28 | Ljungby | 2020 | 1979 | Ej Avreg | 21 |
| 1060-2017/10 | Olofström | 2017 | 1941 | Avreg och Nyreg | ca 50 |
| 1080-07/21 | Karlskrona | 2008 | 1995 | Avreg | 19 |
| 1080-2020/78 | Karlskrona | 2021 | 2018 | Ej Avreg | 11 |
| 1081-03/34 | Ronneby | 2003 | 1989 | Avreg och Nyreg | 4 |
| 1082-2017/10 | Karlshamn | 2017 | 1983 | Avreg del | 19 |
| 1214-2018/12 | Svalöv | 2018 | 2004 | Avreg | 12 |
| 1231-2020/8 | Burlöv | 2020 | 2008 | Ej Avreg | 12 |
| 1231-613 | Burlöv | 2017 | 2007 | Avreg | 25 |
| 1233-1943 | Vellinge | 2010 | 2001 | Avreg | 11 |
| 1233-2018/28 | Vellinge | 2018 | 2010 | Avreg | 18 |
| 1233-2422 | Vellinge | 2017 | 1994 | Avreg del | ca 800 |
| 1261-1479 | Kävlinge | 2013 | 2010 | Förlängning | ca 1000 |
| 1262-1008 | Lomma | 2015 | 1997 | Avreg | 4 |
| 1262-1058 | Lomma | 2017 | 1977 | Avreg | 2 |
| 1262-937 | Lomma | 2011 | 2007 | Avreg | 24 |
| 1265-2018/28 | Sjöbo | 2018 | 1975 | Avreg | 1 (Inga blev avstyckade) |
| 1265-2018/34 | Sjöbo | 2018 | 1987 | Avreg | 4 |
| 1267-1364 | Höör | 2016 | 1991 | Avreg | 10 |
| 1270-1611 | Tomelilla | 2017 | 2016 | Förlängning | 13 |
| 1273-1243 | Osby | 2016 | 2014 | Avreg | 2 |
| 1278-1370 | Båstad | 2002 | 1997 | Förlängning | 5 |
| 1278-2235 | Båstad | 2014 | 2011 | Avreg | 4 |
| 1278-2307 | Båstad | 2015 | 2010, 2011 | Avreg 2st | 16 |
| 1278-2401 | Båstad | 2017 | 2010 | Avreg del | ca 1500 |
| 1280k-16/6 | Malmö | 2016 | 2014 | Förlängning | 2 |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | | | | |
|---------------|--------------|------|------|-------------------|--------|----|
| 1280k-2020/15 | Malmö | 2020 | 1975 | Avreg 3st | | 2 |
| 1281k-20781 | Lund | 2008 | 2004 | Avreg | | 2 |
| 1281k-21324 | Lund | 2013 | 2009 | Avreg | | 2 |
| 1283k-16806 | Helsingborg | 2010 | 1995 | Avreg | | 13 |
| 1283k-17480 | Helsingborg | 2016 | 2015 | Avreg | | 15 |
| 1283k-17498 | Helsingborg | 2016 | 1987 | Omprovning | | 32 |
| 1283k-2017/47 | Helsingborg | 2017 | 2009 | Ej Avreg | | 30 |
| 1284-2018/2 | Höganäs | 2018 | 2014 | Förlängning | ca 130 | |
| 1285-2159 | Eslöv | 2017 | 2009 | Avreg 2st | | 3 |
| 1290k-2876 | Kristianstad | 2018 | 2008 | Avreg | | 2 |
| 1290k-674 | Kristianstad | 2002 | 1998 | Avreg | | 3 |
| 1291-2020/17 | Simrishamn | 2020 | 2013 | Avreg | | 4 |
| 1291-2921 | Simrishamn | 2017 | 1937 | Avreg | | 1 |
| 1292-1648 | Ängelholm | 2004 | 1932 | Avreg | ca 20 | |
| 1292-2331 | Ängelholm | 2012 | 2008 | Avreg 2st | | 30 |
| 1292-2420 | Ängelholm | 2014 | 1975 | Avreg | | 11 |
| 1292-2640 | Ängelholm | 2018 | 1993 | Avreg | | 7 |
| 1293k-07/813 | Hässleholm | 2007 | 1968 | Avreg | | 7 |
| 1293k-11/18 | Hässleholm | 2011 | 1942 | Avreg | | 21 |
| 1293k-14/60 | Hässleholm | 2014 | 2009 | Avreg + Avreg del | | 1 |
| 1293k-15/30 | Hässleholm | 2015 | 1916 | Avreg | - | |

Kolumn A, G-I

| Akt | Lantmätare | GA | Ändamål |
|--------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 0780k-09/75 | Thomas Micha | Gårdsby-Notteryd ga:1 | VA |
| 0780k-11/108 | Katarina Johansson | Rinkaby ga:6 | VA |
| 0780k-2020/1 | David Kelly | Odenslanda ga:4 | Väg och VA |
| 0781-2019/28 | Erik Johansson | Hamnedal-Ryd ga:1 | Väg, brunn, brygga, park, lekplats |
| 1060-2017/10 | Bengt Andersson | Kåraboda ga:1 | Väg |
| 1080-07/21 | Rudi Olvenmyr | Fäjö ga:5 | Väg, brygga och VA |
| 1080-2020/78 | Jeanette Väfors | Grönadal ga:7 | Väg |
| 1081-03/34 | Rudi Olvenmyr | Väby ga:1 | Väg och VA |
| 1082-2017/10 | Hanna Eriksson | Tränsum ga:1 | Väg |
| 1214-2018/12 | Magnus Landgren | Felestad ga:6 | Väg |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|---------------|----------------------------|--------------------------|---|
| 1231-2020/8 | Johanna Lundblad | Arlöv ga:13 | Väg och VA |
| 1231-613 | Magnus Lindegård | Tågarp ga:7 | Väg och gatubelysning |
| 1233-1943 | Lina Norman | Vellinge ga:23 | Väg, parkering, sophus, grönytor m.fl. |
| 1233-2018/28 | Joakim Olsson | Ingelstad ga:10 | Väg, lekplats, grönområde |
| 1233-2422 | Annika Selander | Höllviken ga:5 | Väg |
| 1261-1479 | Johanna Berntsson | Hofterup ga:5 | Väg, natur, lekplats |
| 1262-1008 | Henrik af Klintenberg | Bjärred ga:14 | Väg |
| 1262-1058 | Michaela Bugge | Fjellie ga:2 | Väg |
| 1262-937 | Johanna Berntsson | Lomma ga:32 | Sophus |
| 1265-2018/28 | Robin Anderberg | Svansjö ga:2 | Väg, allmän plats |
| 1265-2018/34 | Pia Stjernfeldt | Övedskloster ga:3 | Gångväg, parkering, förråd |
| 1267-1364 | Cornelia Nilsson | Norra Rörum ga:2 | Väg, parkering, grönområde |
| 1270-1611 | Ingemar Arvidsson | Gårdlösa ga:4 | Väg |
| 1273-1243 | Nils Fält | Sibbarp ga:2 | Väg |
| 1278-1370 | Rolf Toresson | Moffas trädgård ga:2 | Väg |
| 1278-2235 | Joakim Olsson | Norra Karstorp ga:1 | Väg |
| 1278-2307 | Mårten Nilsson | Västra Karup ga:5 & ga:6 | Väg och park |
| 1278-2401 | Lovisa Lindqvist | Förslöv ga:3 | Väg |
| 1280k-16/6 | Annika Montelius | Mässhallen ga:1 | Väg |
| 1280k-2020/15 | Annika Montelius | Innerstaden ga:27-29 | Garage, panna, avhärtningsanläggning |
| 1281k-20781 | Pär Hultberg | Blekhagen ga:1 | Förråd, terrass, sophus, cykelparkering |
| 1281k-21324 | Viola Lindgren | Stångby ga:6 | VA |
| 1283k-16806 | Helena Nyberg | Carolus ga:1 | Väg |
| 1283k-17480 | Filip Preston | Rosmarinen ga:2 | Gångväg, parkering, grönyta |
| 1283k-17498 | Per Andersson | Allerum ga:11 | Väg |
| 1283k-2017/47 | Tommy Göthe | Charabangen ga:1 | Väg och park |
| 1284-2018/2 | Ingemar Arvidsson | Skäret ga:2 | Väg |
| 1285-2159 | Gunnel Gillander Larsson | Hammarlunda ga3-4 | ga:3 - väg ga:4 - VA |
| 1290k-2876 | David Svantesson | Olseröd ga:3 | Väg |
| 1290k-674 | Maria Särdevist Sjunnegren | Yngsjö ga:36 | VA |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1291-2020/17 | Emil Nilsson | Folkskolan ga:1 | Gångväg, miljöhäus |
| 1291-2921 | Anna Jeppson | Simrishamn ga:1 | Väg |
| 1292-1648 | Gunnel Bergström | Vejby ga:8 | Väg |
| 1292-2331 | Rasmus Lindberg | Ausås ga:10-11 | väg, gata, grönyta |
| 1292-2420 | Sara Elmefjärd | Hunseröd ga:1 | Väg |
| 1292-2640 | Anna Jeppson | Vilhelmsfält ga:1 | Tvättstuga, grönområde m.fl |
| 1293k-07/813 | Åsa Håkansson | Rullabygget ga:1 | Väg |
| 1293k-11/18 | Annika Lagerqvist | Maglö ga:3 & ga:5 | Väg |
| 1293k-14/60 | Eva Nilsson | Skyrup ga:2,3&5 | Väg & Grönområde |
| 1293k-15/30 | Åsa Håkansson | Sjötorpet ga:1 | Väg |

Kolumn A, J-M

| Akt | Varför avreg | Varför avreg indirekt | Begicks fel | Korrekt beslut |
|--------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| 0780k-09/75 | Ej utförd | Finanskris | JA | JA |
| 0780k-11/108 | Ej utförd | Orimlig utförandetid | JA, men rättas | JA |
| 0780k-2020/1 | Ej utförd | Hus byggdes aldrig | NEJ | JA |
| 0781-2019/28 | Ej utförd | Bråkig granne/ | NEJ | JA |
| 1060-2017/10 | Dubbelreg. | Slarv hos Lantmäteriet | JA | JA |
| 1080-07/21 | Ej utförd | Faller en verksamhetsgren faller alla | NEJ | JA, med nuv. lagstiftning |
| 1080-2020/78 | Ej utförd | Bråk kring utförandefrågan | NEJ | JA |
| 1081-03/34 | Ej utförd | Hus byggdes aldrig | NEJ | JA |
| 1082-2017/10 | Ej utförd | Byggnadsplan verkställdes ej | NEJ | NEJ |
| 1214-2018/12 | Ej utförd | Trafikverket hann inte bygga | NEJ | NEJ, borde förlängt utförandetiden |
| 1231-2020/8 | Ej utförd (påstod de) | Missnöjda delägare | NEJ | JA |
| 1231-613 | Ej utförd | Försenat byggprojekt | NEJ | JA, med nuv lagstiftning |
| 1233-1943 | Ej utförd | Försenat byggprojekt | NEJ | JA |
| 1233-2018/28 | Ej utförd | Vägar hade förfallit | JA | NEJ |
| 1233-2422 | Överg. EVL | Aldrig använt av SFF | NEJ | NEJ |
| 1261-1479 | Ej utförd | Sent besked från länsstyrelsen | JA | JA |
| 1262-1008 | Ej utförd | Omöjligt att samarbeta | NEJ | JA |
| 1262-1058 | AL 41§ | Delägare sammanlagda | NEJ | JA |
| 1262-937 | Ej utförd | Ny lösning för ett större | NEJ | JA |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | område gjordes istället | | |
|---------------|---|---|-----|--------------------------|
| 1265-2018/28 | Ej utförd | Byggnadsplan verkställdes ej | NEJ | JA |
| 1265-2018/34 | Ej utförd | Samtliga ägares vilja | JA | NEJ |
| 1267-1364 | Ej utförd | Byggnadsplan verkställdes ej | JA | JA |
| 1270-1611 | Ej utförd | Försenad samfällighetsförening | NEJ | JA |
| 1273-1243 | Ersättning ej betalad | GA som uppenbart aldrig skulle funka inrättades | JA | JA |
| 1278-1370 | Ej utförd | Avstyckade tomter såldes försenat | NEJ | JA |
| 1278-2235 | Ej utförd | Gick ej att genomföra | JA | JA |
| 1278-2307 | Ej utförd (påstod de) | Lämpligare med bara 1 GA | NEJ | JA |
| 1278-2401 | Ej utförd | Försenat byggprojekt (konkurs) | NEJ | NEJ |
| 1280k-16/6 | Ej utförd | Orimlig utförandetid | NEJ | JA |
| 1280k-2020/15 | AL 41§ | Delägare sammanlagda | NEJ | JA |
| 1281k-20781 | Ej utförd | Försenat byggprojekt | NEJ | NEJ |
| 1281k-21324 | Ej utförd | Ny lösning för ett större område gjordes istället | NEJ | JA |
| 1283k-16806 | Ej utförd | Vet ej | NEJ | JA, med nuv lagstiftning |
| 1283k-17480 | AL 41§ | Delägare sammanlagda | NEJ | JA |
| 1283k-17498 | Nya förutsättningar, detaljplan gör GAn onödig. | | NEJ | JA |
| 1283k-2017/47 | Ej utförd | Dåligt byggd av entreprenör | JA | JA |
| 1284-2018/2 | Ej utförd | Bråk och sent besked från länsstyrelsen | NEJ | JA |
| 1285-2159 | Ej utförd | Hus byggdes aldrig | NEJ | JA, med nuv lagstiftning |
| 1290k-2876 | Ej utförd | Utfarter byggs ej som planerat | JA | NEJ |
| 1290k-674 | Ej utförd | Kommunalt vatten indraget | NEJ | JA |
| 1291-2020/17 | Ej utförd | Försenat byggprojekt | NEJ | JA, med nuv lagstiftning |
| 1291-2921 | Felaktigt registrerad | Slarv hos Lantmäteriet | JA | JA |
| 1292-1648 | Felaktigt registrerad | Slarv hos Lantmäteriet | JA | JA |
| 1292-2331 | Ej utförd | Hus byggdes aldrig | NEJ | NEJ |
| 1292-2420 | Ej utförd | Gemensamhetsanläggning | NEJ | JA, med nuv |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | skulle förändras | | lagstiftning |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|-----|------------------------|
| 1292-2640 | Ej utförd | Detaljplan verkställedes ej | NEJ | JA |
| 1293k-07/813 | Felaktigt registrerad | Slarv hos Lantmäteriet | JA | NEJ, men blev bra ändå |
| 1293k-11/18 | Dubbelreg. | Slarv hos Lantmäteriet | JA | JA |
| 1293k-14/60 | Ej betalt, Ej utförd | Detaljplan verkställedes ej | NEJ | JA |
| 1293k-15/30 | Felaktigt registrerad | Slarv hos Lantmäteriet | JA | JA |

Kolumn A, N-Q

| Akt | Saknas väsendenskap? | Utförandetid | Annat | Typfall |
|--------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------|---|
| 0780k-09/75 | - | 1år | | För kort utförandetid |
| 0780k-11/108 | - | 1år | Domstolsprocess (anläggningsbeslutet) | För kort utförandetid |
| 0780k-2020/1 | NEJ | 5år | | Genomfördes ej |
| 0781-2019/28 | NEJ | 2år | Domstolsprocess | Bråk |
| 1060-2017/10 | NEJ | - | Farabol ga:2 | Felregistrering |
| 1080-07/21 | NEJ | 5år | Extrema domstolsprocesser | Bråk |
| 1080-2020/78 | NEJ | 2år | | Exploatörsmitning |
| 1081-03/34 | NJA | 3år | | Genomfördes ej |
| 1082-2017/10 | NEJ | 2år | | Genomfördes ej |
| 1214-2018/12 | NEJ | 2år | Idag löst med två nya GA. | För kort utförandetid |
| 1231-2020/8 | NEJ | 2år | | Gemensamhetsanläggning skulle förändras |
| 1231-613 | NEJ | 5år | Ny Tågarp ga:10 | Gemensamhetsanläggning skulle förändras |
| 1233-1943 | NEJ | 5år | Vellinge ga:33 | För kort utförandetid |
| 1233-2018/28 | NEJ | 5år | Ingelstad ga:18, domstolsprocess | Exploatörsmitning |
| 1233-2422 | NEJ | - | EVL-frågor | Gemensamhetsanläggning skulle förändras |
| 1261-1479 | NEJ | 2år | | För kort utförandetid |
| 1262-1008 | JA | ? | Bjärredsfallet | Genomfördes ej |
| 1262-1058 | NEJ | - | EVL | Delägare sammanlagda |
| 1262-937 | NEJ | 2år | Lomma ga:43 | Gemensamhetsanläggning skulle förändras |
| 1265-2018/28 | NEJ | - | EVL | Genomfördes ej |
| 1265-2018/34 | NEJ | 5år | | Gemensamhetsanläggning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | | skulle förändras |
|---------------|-------------------------------|-------|-----------------------------------|---|
| 1267-1364 | JA | 5år | | Genomfördes ej |
| 1270-1611 | NEJ | 2år | | För kort utförandetid |
| 1273-1243 | NEJ | - | | Orimlig GA |
| 1278-1370 | NEJ | 5år | | För kort utförandetid |
| 1278-2235 | NEJ (idag löst med avt. Serv) | 2år | | Orimlig GA |
| 1278-2307 | NEJ | 2år | Kort utförandetid | För kort utförandetid |
| 1278-2401 | NEJ | 3år | Fick träda in igen senare | För kort utförandetid |
| 1280k-16/6 | - | 1år | | För kort utförandetid |
| 1280k-2020/15 | NEJ | - | LGA-fall | Delägare sammanlagda |
| 1281k-20781 | NJA | 2år | | För kort utförandetid |
| 1281k-21324 | NEJ | 2år | Stångby ga:7 | Gemensamhetsanläggning skulle förändras |
| 1283k-16806 | JA | 1år | | Bråk |
| 1283k-17480 | NEJ | - | | Delägare sammanlagda |
| 1283k-17498 | NEJ | - | Egentligen inte en avregistrering | --- Ej avreg (Omprövning) |
| 1283k-2017/47 | NEJ | 5år | Domstolsprocess | Exploatorsmitning |
| 1284-2018/2 | NEJ | 2år | | För kort utförandetid |
| 1285-2159 | NEJ | 5år | Hammarlunda ga:6-7 | Genomfördes ej |
| 1290k-2876 | JA | 1,5år | Kaosprocess | Orimlig GA |
| 1290k-674 | NEJ | 3år | | Genomfördes ej |
| 1291-2020/17 | NEJ | 5år | Ny Folkskolan ga:2-4 | För kort utförandetid |
| 1291-2921 | NEJ | - | Egentligen ett servitut | Felregistrering |
| 1292-1648 | NEJ | - | | Felregistrering |
| 1292-2331 | JA | 2år | | Exploatorsmitning |
| 1292-2420 | NEJ | 3år | Hunseröd ga:4 | Gemensamhetsanläggning skulle förändras |
| 1292-2640 | NEJ | 9år | | Genomfördes ej |
| 1293k-07/813 | NEJ | - | EVL | Felregistrering |
| 1293k-11/18 | NEJ | - | EVL | Felregistrering |
| 1293k-14/60 | NJA | 3år | | Genomfördes ej |
| 1293k-15/30 | NEJ | - | Allmän väg | Felregistrering |

Bilaga 4 Tabell över alla registreringsbeslut

I följande tabell presenteras alla akter som ingick i första urvalet och har gått igenom i arbetet.

| Akt | År | Kommun | Kategori |
|--------------|-----------|-----------------|--------------------|
| 0760-11/20 | 2011 | Uppvidinge | Avreg fastighet |
| 0760-13/2 | 2013 | Uppvidinge | Avreg ledningsrätt |
| 0760-14/11 | 2014 | Uppvidinge | Namnbyte |
| 0760-14/12 | 2014 | Uppvidinge | Namnbyte |
| 0760-2019/29 | 2019 | Uppvidinge | Namnbyte |
| 0760-2019/30 | 2019 | Uppvidinge | Avreg Sämjedelning |
| 0760-2020/35 | 2020 | Uppvidinge | Vattenåtgärd |
| 0760-2020/5 | 2020 | Uppvidinge | Rättning |
| 0761-04/6 | 2004 | Lessebo | Vattenåtgärd |
| 0761-08/6 | 2008 | Lessebo | Rättning |
| 0761-09/6 | 2009 | Lessebo | Reg samf. |
| 0761-13/2 | 2013 | Lessebo & Växjö | Avreg ledningsrätt |
| 0761-14/2 | 2014 | Lessebo & Växjö | Avreg ledningsrätt |
| 0763-16/1 | 2018 | Tingsryd | Tom akt |
| 0763-2017/21 | 2017 | Tingsryd | Rättning |
| 0763-2019/5 | 2019 | Tingsryd | Namnbyte |
| 0763-2020/1 | 2020 | Tingsryd | Namnbyte |
| 0764-08/6 | 2009 | Alvesta | Tom akt |
| 0764-09/60 | 2009 | Alvesta | Tom akt |
| 0764-13/13 | 2013 | Alvesta | Rättning |
| 0764-14/24 | 2014 | Alvesta | Rättning |
| 0764-2018/43 | 2018 | Alvesta | Rättning |
| 0764-2018/54 | 2018 | Alvesta | Rättning |
| 0764-2019/67 | 2020 | Alvesta | Rättning |
| 0764-2020/2 | 2020 | Alvesta | Avreg samf. |
| 0764-2020/54 | 2020 | Alvesta | Reg samf. |
| 0765-2018/4 | 2018 | Älmhult | Namnbyte |
| 0765-2020/36 | 2020 | Älmhult | Rättning |
| 0765-2020/41 | 2020 | Älmhult | Reg samf. |
| 0767-08/19 | 2008 | Markaryd | Rättning |
| 0767-09/27 | 2009 | Markaryd | Rättning |
| 0780k-03/76 | 2003 | Växjö | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|------------------------------|------|-----------|--------------------------|
| 0780k-05/116 | 2005 | Växjö | Avreg fastighet |
| 0780k-06/108 | 2006 | Växjö | Rättning |
| 0780k-06/120 | 2006 | Växjö | Rättning |
| 0780k-06/127 | 2006 | Växjö | Rättning |
| 0780K-06/128 | 2006 | Växjö | Vattenåtgärd |
| 0780k-06/41 | 2006 | Växjö | Rättning |
| 0780k-07/194 | 2008 | Växjö | Rättning |
| 0780k-09/47 | 2009 | Växjö | Omprövning GA |
| 0780k-09/75 | 2009 | Växjö | Förlängd utförandetid GA |
| 0780k-09/97 | 2009 | Växjö | Rättning |
| 0780k-11/105 | 2011 | Växjö | Rättning |
| 0780k-11/108 | 2012 | Växjö | Förlängd utförandetid GA |
| 0780k-11/116 | 2012 | Växjö | Rättning |
| 0780k-11/96 | 2011 | Växjö | Rättning |
| 0780k-12/120 | 2013 | Växjö | Rättning |
| 0780k-12/20 | 2012 | Växjö | Namnbyte |
| 0780k-14/109 | 2014 | Växjö | Namnbyte |
| 0780k-15/152 | 2015 | Växjö | Vattenåtgärd |
| 0780k-15/18 | 2015 | Växjö | Rättning |
| 0780k-16/9 | 2016 | Växjö | Vattenåtgärd |
| 0780k-2017/107 | 2017 | Växjö | Rättning |
| 0780k-2017/40 | 2017 | Växjö | Namnbyte |
| 0780k-2017/83 | 2017 | Växjö | Rättning |
| 0780k-2018/133 | 2018 | Växjö | Namnbyte |
| 0780k-2019/118 | 2019 | Växjö | Namnbyte |
| 0780k-2019/27 | 2019 | Växjö | Rättning |
| 0780k-2019/34 | 2019 | Växjö | Avreg samf. |
| 0780k-2019/74 | 2019 | Växjö | Namnbyte |
| 0780K-2020/1 | 2020 | Växjö | Avreg GA |
| 0780k-2020/14 | 2020 | Växjö | Namnbyte |
| 0781-05/43 | 2005 | Ljungby | Rättning |
| 0781-10/51 | 2010 | Ljungby | Rättning |
| 0781-16/13 | 2016 | Ljungby | Namnbyte |
| 0781-2019/20 | 2019 | Ljungby | Namnbyte |
| 0781-2019/28 | 2020 | Ljungby | Avreg GA |
| 0781-2020/65 | 2020 | Ljungby | Reg samf. |
| 0781-2020/81 | 2020 | Ljungby | Rättning |
| 1060-2017/10 | 2017 | Olofström | Avreg GA |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|---------------|------|------------|--------------------|
| 1060-2018/3 | 2018 | Olofström | Namnbyte |
| 1060-2019/13 | 2019 | Olofström | Rättning |
| 1060-2020/18 | 2020 | Olofström | Reg samf. |
| 1060-2020/2 | 2020 | Olofström | Reg samf. |
| 1070-2018/16 | 2018 | Tomelilla | Rättning |
| 1080-02/90 | 2002 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-03/133 | 2003 | Karlskrona | Namnbyte |
| 1080-03/149 | 2003 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-03/17 | 2003 | Karlskrona | Namnbyte |
| 1080-03/29 | 2003 | Karlskrona | Namnbyte |
| 1080-04/57 | 2004 | Karlskrona | Avreg ledningsrätt |
| 1080-04/59 | 2004 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-05/125 | 2005 | Karlskrona | Reg samf. |
| 1080-07/21 | 2008 | Karlskrona | Avreg GA |
| 1080-07/89 | 2007 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-10/23 | 2013 | Karlskrona | Namnbyte ledn. |
| 1080-13/116 | 2014 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-13/22 | 2013 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-14/30 | 2014 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-16/35 | 2016 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-2018/41 | 2018 | Karlskrona | Reg samf. |
| 1080-2018/69 | 2018 | Karlskrona | Namnbyte |
| 1080-2019/102 | 2019 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-2019/43 | 2019 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-2019/6 | 2019 | Karlskrona | Avreg ledningsrätt |
| 1080-2019/97 | 2020 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-2020/38 | 2020 | Karlskrona | Rättning |
| 1080-2020/41 | 2020 | Karlskrona | Reg samf. |
| 1080-2020/78 | 2021 | Karlskrona | Avreg GA |
| 1081-02/5 | 2002 | Ronneby | Rättning |
| 1081-03/34 | 2003 | Ronneby | Avreg GA |
| 1081-03/56 | 2003 | Ronneby | Omprovning GA |
| 1081-06/36 | 2006 | Ronneby | Rättning |
| 1081-2019/23 | 2019 | Ronneby | Rättning GA |
| 1081-2019/41 | 2019 | Ronneby | Rättning |
| 1081-2019/47 | 2019 | Ronneby | Namnbyte |
| 1081-2020/42 | 2020 | Ronneby | Rättning |
| 1082-03/47 | 2003 | Karlshamn | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|------------------------|----------------|
| 1082-03/48 | 2003 | Karlshamn | Rättning |
| 1082-06/65 | 2006 | Karlshamn | Avreg servitut |
| 1082-07/30 | 2007 | Karlshamn | Namnbyte |
| 1082-2017/10 | 2017 | Karlshamn | Avreg GA |
| 1082-2017/11 | 2017 | Karlshamn | Namnbyte |
| 1082-2017/15 | 2018 | Karlshamn | Rättning |
| 1082-2020/17 | 2020 | Karlshamn | Avreg samf. |
| 1082-2020/54 | 2020 | Karlshamn | Reg samf. |
| 1082-2020/59 | 2020 | Karlshamn | Rättning |
| 1083-04/54 | 2005 | Sölvesborg | Rättning |
| 1083-09/7 | 2009 | Sölvesborg | Namnbyte |
| 1083-2017/36 | 2018 | Sölvesborg | Rättning |
| 1083-2018/20 | 2019 | Sölvesborg | Rättning |
| 1083-2020/26 | 2020 | Sölvesborg | Rättning |
| 1083-2020/27 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/33 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/34 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/35 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/36 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/37 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/39 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1083-2020/41 | 2020 | Sölvesborg | Reg samf. |
| 1214-1015 | 2013 | Svalöv | Namnbyte ledn. |
| 1214-1020 | 2013 | Svalöv | Avreg samf. |
| 1214-1112 | 2017 | Svalöv | Rättning |
| 1214-2018/12 | 2018 | Svalöv | Avreg GA |
| 1214-2018/24 | 2018 | Svalöv | Rättning |
| 1214-2018/33 | 2019 | Svalöv | Rättning |
| 1230-2018/28 | 2018 | Staffanstorp | Rättning |
| 1230-2018/37 | 2019 | Staffanstorp & Svedala | Namnbyte ledn. |
| 1230-993 | 2015 | Staffanstorp | Namnbyte ledn. |
| 1231-2020/3 | 2020 | Burlöv | Namnbyte ledn. |
| 1231-2020/8 | 2020 | Burlöv | Avreg GA |
| 1231-613 | 2017 | Burlöv | Avreg GA |
| 1233-1348 | 2002 | Vellinge | Rättning |
| 1233-1943 | 2010 | Vellinge | Avreg GA |
| 1233-1969 | 2010 | Vellinge | Rättning |
| 1233-2018/19 | 2018 | Vellinge | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|---------------------------|--------------------------|
| 1233-2018/28 | 2018 | Vellinge | Avreg GA |
| 1233-2019/66 | 2020 | Vellinge | Rättning |
| 1233-2020/6 | 2020 | Vellinge | Avreg samf. |
| 1233-2020/60 | 2020 | Vellinge | Namnbyte ledn. |
| 1233-2351 | 2019 | Vellinge | Avreg samf. |
| 1233-2388 | 2016 | Vellinge | Namnbyte ledn. |
| 1233-2404 | 2017 | Vellinge | Rättning |
| 1233-2422 | 2017 | Vellinge | Avreg del av GA |
| 1233-2431 | 2017 | Vellinge | Rättning |
| 1233-2432 | 2018 | Vellinge | Namnbyte ledn. |
| 1256-2020/20 | 2020 | Östra Göinge | Rättning |
| 1256-605 | 2004 | Östra Göinge | Avreg servitut |
| 1256-775 | 2012 | Östra Göinge | Rättning |
| 1257-1023 | 2013 | Örkelljunga | Rättning |
| 1257-1048 | 2014 | Örkelljunga | Vattenåtgärd |
| 1257-1054 | 2014 | Örkelljunga | Vattenåtgärd |
| 1257-2020/1 | 2020 | Örkelljunga | Rättning |
| 1260-405 | 2003 | Bjuv | Rättning |
| 1260-419 | 2004 | Bjuv | Rättning |
| 1261-1027 | 2005 | Kävlinge | Rättning |
| 1261-1468 | 2012 | Kävlinge | Rättning |
| 1261-1479 | 2013 | Kävlinge | Förlängd utförandetid GA |
| 1261-1494 | 2013 | Kävlinge | Rättning |
| 1261-1639 | 2016 | Kävlinge | Rättning |
| 1261-1687 | 2017 | Kävlinge | Rättning |
| 1261-2019/24 | 2019 | Kävlinge | Rättning |
| 1262-1008 | 2015 | Lomma | Avreg GA |
| 1262-1051 | 2017 | Lomma, Skurup & Tomelilla | Namnbyte ledn. |
| 1262-1058 | 2017 | Lomma | Avreg GA |
| 1262-871 | 2009 | Lomma | Rättning |
| 1262-903 | 2010 | Lomma | Rättning |
| 1262-937 | 2011 | Lomma | Avreg GA |
| 1262-982 | 2014 | Lomma | Avreg ledningsrätt |
| 1263-1014 | 2017 | Svedala | Rättning |
| 1263-1027 | 2017 | Västskåne | Namnbyte ledn. |
| 1263-1041 | 2017 | Svedala | Rättning GA |
| 1263-945 | 2014 | Svedala | Reg serv. |
| 1264-1432 | 2017 | Skurup | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|-----------|--------------------------|
| 1264-2019/30 | 2019 | Skurup | Reg samf. |
| 1265-1106 | 2003 | Sjöbo | Rättning |
| 1265-2018/28 | 2018 | Sjöbo | Avreg GA |
| 1265-2018/34 | 2018 | Sjöbo | Avreg GA |
| 1265-2018/36 | 2018 | Sjöbo | Rättning |
| 1265-2018/38 | 2018 | Sjöbo | Namnbyte ledn. |
| 1265-2019/13 | 2019 | Sjöbo | Rättning |
| 1265-2019/17 | 2020 | Sjöbo | Rättning |
| 1265-2020/11 | 2020 | Sjöbo | Rättning |
| 1266-1516 | 2009 | Hörby | Rättning |
| 1266-1747 | 2014 | Hörby | Namnbyte |
| 1266-2019/26 | 2019 | Hörby | Vattenåtgärd |
| 1266-2020/22 | 2020 | Hörby | Rättning |
| 1266-2020/26 | 2020 | Hörby | Reg samf. |
| 1267-1278 | 2014 | Höör | Reg samf. |
| 1267-1342 | 2015 | Höör | Rättning |
| 1267-1344 | 2015 | Höör | Rättning |
| 1267-1364 | 2016 | Höör | Avreg GA |
| 1267-1399 | 2017 | Höör | Rättning |
| 1267-1418 | 2018 | Höör | Rättning |
| 1267-2020/34 | 2020 | Höör | Reg samf. |
| 1270-1225 | 2008 | Tomelilla | Rättning |
| 1270-1345 | 2010 | Tomelilla | Rättning |
| 1270-1404 | 2012 | Tomelilla | Avreg fastighet |
| 1270-1582 | 2017 | Tomelilla | Rättning |
| 1270-1611 | 2017 | Tomelilla | Förlängd utförandetid GA |
| 1270-2018/3 | 2018 | Tomelilla | Rättning |
| 1270-2020/12 | 2020 | Tomelilla | Namnbyte ledn. |
| 1270-2020/47 | 2020 | Tomelilla | Vattenåtgärd |
| 1270-904 | 2002 | Tomelilla | Rättning |
| 1272-2018/10 | 2018 | Bromölla | Rättning |
| 1272-2018/9 | 2018 | Bromölla | Namnbyte |
| 1272-470 | 2008 | Bromölla | Avreg fastighet |
| 1272-598 | 2015 | Bromölla | Namnbyte |
| 1273-1243 | 2016 | Osby | Avreg GA |
| 1273-2018/28 | 2018 | Osby | Reg serv. |
| 1273-2020/27 | 2020 | Osby | Reg samf. |
| 1273-803 | 2004 | Osby | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|-----------------------|--------------------------|
| 1273-831 | 2004 | Osby | Namnbyte |
| 1275-459 | 2014 | Perstorp | Rättning |
| 1275-467 | 2015 | Perstorp | Rättning |
| 1276-2018/21 | 2019 | Örkelljunga & Klippan | Omprövning GA |
| 1276-2020/18 | 2020 | Klippan | Rättning |
| 1277-2018/20 | 2019 | Åstorp | Rättning |
| 1277-2018/28 | 2019 | Åstorp | Rättning |
| 1277-429 | 2002 | Åstorp | Tom akt |
| 1277-562 | 2007 | Åstorp | Rättning |
| 1277-603 | 2008 | Åstorp | Ej registreringsbeslut |
| 1277-805 | 2017 | Åstorp | Rättning |
| 1278-1320 | 2002 | Båstad | Rättning GA |
| 1278-1341 | 2003 | Båstad | Rättning |
| 1278-1370 | 2002 | Båstad | Förlängd utförandetid GA |
| 1278-1464 | 2004 | Båstad | Rättning |
| 1278-1570 | 2006 | Båstad | Rättning GA |
| 1278-1626 | 2006 | Båstad | Rättning |
| 1278-1720 | 2008 | Båstad | Rättning |
| 1278-1753 | 2008 | Båstad m.fl | Rättning GA |
| 1278-2018/63 | 2019 | Båstad | Rättning |
| 1278-2061 | 2012 | Båstad | Rättning |
| 1278-2109 | 2012 | Båstad | Rättning |
| 1278-2130 | 2012 | Båstad | Rättning |
| 1278-2163 | 2013 | Båstad | Rättning |
| 1278-2227 | 2014 | Båstad | Rättning |
| 1278-2235 | 2014 | Båstad | Avreg GA |
| 1278-2275 | 2014 | Båstad | Rättning |
| 1278-2284 | 2015 | Båstad | Rättning GA |
| 1278-2307 | 2015 | Båstad | Avreg GA |
| 1278-2322 | 2015 | Båstad | Namnbyte ledn. |
| 1278-2351 | 2016 | Båstad | Avreg ledningsrätt |
| 1278-2401 | 2017 | Båstad | Avreg del av GA |
| 1278-2452 | 2017 | Ängelholm & Båstad | Rättning |
| 1278-2478 | 2018 | Båstad | Rättning |
| 1280k-10/127 | 2010 | Malmö | Avreg servitut |
| 1280k-13/29 | 2013 | Malmö | Rättning |
| 1280k-13/38 | 2013 | Malmö | Avreg fastighet |
| 1280k-15/11 | 2015 | Malmö | Ej registreringsbeslut |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|----------------|------|----------------|--------------------------|
| 1280k-15/39 | 2015 | Malmö | Rättning |
| 1280k-15/47 | 2015 | Malmö | Rättning |
| 1280k-16/119 | 2016 | Malmö | Namnbyte ledn. |
| 1280k-16/6 | 2016 | Malmö | Förlängd utförandetid GA |
| 1280k-2018/116 | 2019 | Västskåne | Namnbyte ledn. |
| 1280k-2019/82 | 2019 | Malmö & Burlöv | Namnbyte ledn. |
| 1280k-2020/15 | 2020 | Malmö | Avreg GA |
| 1280k-8/77 | 2008 | Malmö | Rättning GA |
| 1281k-20452 | 2005 | Lund | Rättning |
| 1281k-20781 | 2008 | Lund | Avreg GA |
| 1281k-20814 | 2008 | Lund | Avreg samf. |
| 1281k-20815 | 2008 | Lund | Rättning |
| 1281k-21324 | 2013 | Lund | Avreg GA |
| 1281k-21778 | 2018 | Lund | Avreg ledningsrätt |
| 1281k-21806 | 2019 | Lund | Avreg servitut |
| 1281k-21814 | 2019 | Lund | Rättning |
| 1282-03/5 | 2003 | Landskrona | Ej registreringsbeslut |
| 1282k-13/36 | 2013 | Landskrona | Rättning |
| 1282k-16/38 | 2016 | Landskrona | Namnbyte ledn. |
| 1282K-2018/30 | 2018 | Landskrona | Reg fastighet |
| 1282k-2019/20 | 2019 | Landskrona | Rättning GA |
| 1282k-2019/23 | 2019 | Landskrona | Avreg servitut |
| 1282k-2019/36 | 2019 | Landskrona | Rättning |
| 1282K-2019/40 | 2019 | Landskrona | Avreg samf. |
| 1282k-2020/25 | 2020 | Landskrona | Rättning |
| 1282k-2020/31 | 2020 | Landskrona | Rättning |
| 1282k-2020/32 | 2020 | Landskrona | Rättning |
| 1282k-2020/37 | 2020 | Landskrona | Rättning |
| 1282k-2021/4 | 2021 | Landskrona | Namnbyte |
| 1283-2017/7 | 2017 | Helsingborg | Avreg ledningsrätt |
| 1283k-15718 | 2004 | Helsingborg | Avreg samf. |
| 1283k-15915 | 2005 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-15965 | 2005 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-16530 | 2009 | Helsingborg | Rättning GA |
| 1283k-16712 | 2010 | Helsingborg | Avreg servitut |
| 1283k-16717 | 2010 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-16797 | 2010 | Helsingborg | Avreg fastighet |
| 1283k-16806 | 2010 | Helsingborg | Avreg GA |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|---------------|------|--------------|-------------------------------|
| 1283k-17474 | 2016 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-17480 | 2016 | Helsingborg | Avreg GA |
| 1283k-17498 | 2016 | Helsingborg | Avreg del av GA |
| 1283k-17546 | 2016 | Helsingborg | Namnbyte |
| 1283k-2017/12 | 2017 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-2017/21 | 2017 | Helsingborg | Namnbyte |
| 1283k-2017/47 | 2017 | Helsingborg | Avreg GA |
| 1283k-2018/31 | 2018 | Helsingborg | Reg serv. |
| 1283k-2018/61 | 2018 | Helsingborg | Reg serv. |
| 1283k-2019/15 | 2019 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-2019/40 | 2019 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-2019/42 | 2019 | Helsingborg | Avreg servitut |
| 1283k-2019/52 | 2020 | Helsingborg | Rättning |
| 1283k-2020/8 | 2020 | Helsingborg | Reg serv. |
| 1284-1212 | 2006 | Höganäs | Avreg servitut |
| 1284-1636 | 2013 | Höganäs | Avreg servitut |
| 1284-1759 | 2016 | Höganäs | Rättning |
| 1284-2018/2 | 2018 | Höganäs | Förlängd utförandetid GA |
| 1284-2019/5 | 2019 | Höganäs | Avreg samf. |
| 1284-2020/33 | 2020 | Höganäs | Rättning |
| 1284-2020/38 | 2020 | Höganäs | Rättning |
| 1284-2020/47 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1284-2020/49 | 2020 | Höganäs | Förlängd utförandetid Ledning |
| 1284-2020/5 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1284-2020/56 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1284-2020/59 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1284-2020/60 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1284-2020/61 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1284-2020/63 | 2020 | Höganäs | Reg samf. |
| 1285-2018/28 | 2018 | Eslöv | Namnbyte |
| 1285-2019/23 | 2019 | Eslöv | Rättning |
| 1285-2020/27 | 2020 | Lomma & Bjuv | Namnbyte ledn. |
| 1285-2055 | 2014 | Eslöv | Rättning |
| 1285-2159 | 2017 | Eslöv | Avreg GA |
| 1285-2174 | 2017 | Eslöv | Ej registreringsbeslut |
| 1286-1320 | 2002 | Ystad | Rättning |
| 1286-2019/29 | 2019 | Ystad | Rättning |
| 1286-2020/29 | 2020 | Ystad | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|--------------|------------------------|
| 1286-2020/45 | 2020 | Ystad | Reg samf. |
| 1286-2020/72 | 2020 | Ystad | Namnbyte |
| 1286-2334 | 2020 | Ystad | Tom akt |
| 1286-2401 | 2017 | Ystad | Rättning |
| 1287-2018/44 | 2018 | Trelleborg | Avreg servitut |
| 1287-2019/14 | 2019 | Västskåne | Namnbyte ledn. |
| 1287-2019/19 | 2019 | Trelleborg | Namnbyte |
| 1287-2019/55 | 2019 | Hela skåne | Namnbyte ledn. |
| 1287-2020/32 | 2020 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-2020/4 | 2020 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-2020/41 | 2020 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-2020/77 | 2020 | Trelleborg | Avreg servitut |
| 1287-2020/95 | 2020 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-2767 | 2010 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-2892 | 2012 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-2954 | 2013 | Trelleborg | Reg samf. |
| 1287-3069 | 2015 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-3114 | 2016 | Trelleborg | Avreg ledningsrätt |
| 1287-3130 | 2016 | Trelleborg | Rättning |
| 1287-3164 | 2017 | Trelleborg | Rättning |
| 1290k-1062 | 2005 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1147 | 2006 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1251 | 2006 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1257 | 2007 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1451 | 2007 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1453 | 2007 | Kristianstad | Ej registreringsbeslut |
| 1290k-1636 | 2008 | Kristianstad | Rättning GA |
| 1290k-1670 | 2008 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1752 | 2009 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-1785 | 2009 | Kristianstad | Avreg samf. |
| 1290k-2048 | 2011 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-2053 | 2011 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-2054 | 2011 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-2065 | 2011 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-2267 | 2012 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-2298 | 2013 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-2300 | 2013 | Kristianstad | Tom akt |
| 1290k-2352 | 2013 | Kristianstad | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|-------------------------|----------------|
| 1290k-2829 | 2017 | Kristianstad | Reg fastighet |
| 1290k-2858 | 2017 | Kristianstad | Rättning GA |
| 1290k-2876 | 2018 | Kristianstad | Avreg GA |
| 1290k-2901 | 2017 | Kristianstad | Namnbyte ledn. |
| 1290k-2936 | 2018 | Kristianstad | Namnbyte ledn. |
| 1290k-2937 | 2018 | Kristianstad | Namnbyte ledn. |
| 1290K-3057 | 2019 | Kristianstad | Avreg servitut |
| 1290k-3069 | 2019 | Kristianstad | Rättning GA |
| 1290k-3111 | 2019 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290k-3113 | 2019 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290k-3116 | 2019 | Kristianstad | Rättning |
| 1290K-3121 | 2019 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290K-3122 | 2019 | Kristianstad | Avreg samf. |
| 1290k-3127 | 2019 | Kristianstad & Bromölla | Rättning |
| 1290k-3131 | 2020 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290k-3135 | 2020 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-3136 | 2020 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290k-3140 | 2020 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290k-3148 | 2020 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290k-3161 | 2020 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-599 | 2002 | Kristianstad | Rättning |
| 1290k-674 | 2002 | Kristianstad | Avreg GA |
| 1290L-2020/3 | 2020 | Kristianstad | Rättning |
| 1290L-2020/5 | 2020 | Kristianstad | Reg samf. |
| 1290L-2020/7 | 2020 | Kristianstad | Namnbyte ledn. |
| 1291-1554 | 2002 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-1598 | 2002 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-1680 | 2003 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-1756 | 2004 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-1790 | 2007 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2018/28 | 2018 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2018/44 | 2019 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2019/31 | 2019 | Simrishamn | Avreg servitut |
| 1291-2019/34 | 2019 | Simrishamn | Rättning GA |
| 1291-2020/17 | 2020 | Simrishamn | Avreg GA |
| 1291-2020/21 | 2020 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2020/28 | 2020 | Simrishamn | Namnbyte ledn. |
| 1291-2020/79 | 2020 | Simrishamn | Reg samf. |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|--------------|------|------------|--------------------|
| 1291-2200 | 2008 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2307 | 2009 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2333 | 2010 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2409 | 2011 | Simrishamn | Avreg ledningsrätt |
| 1291-2755 | 2015 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2771 | 2015 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2772 | 2015 | Simrishamn | Namnbyte |
| 1291-2830 | 2016 | Simrishamn | Rättning |
| 1291-2842 | 2016 | Simrishamn | Avreg servitut |
| 1291-2921 | 2017 | Simrishamn | Avreg GA |
| 1291-2930 | 2017 | Simrishamn | Rättning GA |
| 1292-1585 | 2003 | Ängelholm | Rättning |
| 1292-1644 | 2004 | Ängelholm | Rättning |
| 1292-1648 | 2004 | Ängelholm | Avreg GA |
| 1292-2019/11 | 2019 | Västskåne | Namnbyte ledn. |
| 1292-2019/21 | 2019 | Ängelholm | Rättning |
| 1292-2019/24 | 2019 | Ängelholm | Namnbyte |
| 1292-2019/48 | 2019 | Ängelholm | Rättning |
| 1292-2174 | 2010 | Ängelholm | Rättning |
| 1292-2308 | 2012 | Ängelholm | Rättning GA |
| 1292-2331 | 2012 | Ängelholm | Avreg GA |
| 1292-2356 | 2012 | Ängelholm | Reg samf. |
| 1292-2420 | 2014 | Ängelholm | Avreg GA |
| 1292-2526 | 2020 | Ängelholm | Reg samf. |
| 1292-2636 | 2018 | Ängelholm | Rättning |
| 1292-2640 | 2018 | Ängelholm | Avreg GA |
| 1293-08/42 | 2008 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-02/211 | 2002 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-02/262 | 2002 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-04/471 | 2004 | Hässleholm | Rättning GA |
| 1293k-04/474 | 2004 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-04/475 | 2004 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-04/481 | 2004 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-05/539 | 2005 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-05/555 | 2005 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-06/718 | 2006 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-06/747 | 2006 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-06/775 | 2006 | Hässleholm | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|---------------|------|------------|------------------------|
| 1293k-07/802 | 2007 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-07/813 | 2007 | Hässleholm | Avreg GA |
| 1293k-07/838 | 2007 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-08/103 | 2008 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-08/33 | 2008 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-08/34 | 2008 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-08/38 | 2008 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-08/47 | 2008 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-08/83 | 2008 | Hässleholm | Vattenåtgärd |
| 1293k-08/85 | 2008 | Hässleholm | Vattenåtgärd |
| 1293k-09/25 | 2009 | Hässleholm | Ej registreringsbeslut |
| 1293k-09/28 | 2009 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-09/44 | 2009 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-09/7 | 2009 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-09/78 | 2009 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-09/83 | 2009 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-10/26 | 2010 | Hässleholm | Avreg samf. |
| 1293k-10/33 | 2010 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-11/18 | 2011 | Hässleholm | Avreg GA |
| 1293k-12/28 | 2012 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-12/41 | 2012 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-12/62 | 2012 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-13/47 | 2013 | Hässleholm | Ej registreringsbeslut |
| 1293k-13/74 | 2013 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-14/16 | 2014 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-14/60 | 2014 | Hässleholm | Avreg GA |
| 1293k-14/77 | 2014 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-15/30 | 2015 | Hässleholm | Avreg GA |
| 1293k-15/53 | 2015 | Hässleholm | Namnbyte ledn. |
| 1293k-15/54 | 2015 | Hässleholm | Namnbyte ledn. |
| 1293k-15/6 | 2015 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-15/7 | 2015 | Hässleholm | Avreg samf. |
| 1293k-15/77 | 2015 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-15/86 | 2016 | Hässleholm | Tom akt |
| 1293k-16/35 | 2016 | Hässleholm | Avreg servitut |
| 1293k-2017/68 | 2017 | Hässleholm | Avreg samf. |
| 1293k-2018/74 | 2018 | Hässleholm | Rättning |
| 1293k-2018/75 | 2018 | Hässleholm | Rättning |

Avregistrering av gemensamhetsanläggningar

| | | | |
|---------------|------|------------|----------------|
| 1293k-2019/23 | 2019 | Hässleholm | Namnbyte ledn. |
| 1293k-2019/7 | 2019 | Hässleholm | Namnbyte ledn. |
| 1293k-2019/99 | 2020 | Hässleholm | Reg samf. |
| 1293k-2020/15 | 2020 | Hässleholm | Reg serv. |
| 1293k-2020/40 | 2020 | Hässleholm | Reg samf. |
| 1293K-2020/6 | 2020 | Hässleholm | Rättning |