



LUND UNIVERSITY

Gemensamhetsanläggningar och lös egendom

MÖD F 4847-21

Warnquist, Fredrik

Published in:
Samhällsbyggaren

2023

Document Version:
Annan version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Warnquist, F. (2023). Gemensamhetsanläggningar och lös egendom: MÖD F 4847-21. *Samhällsbyggaren*, 2023(4), 28.

Total number of authors:
1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH LÖS EGENDOM

MÖD F 4847-21

En brygga som var lös egendom ägdes av ägarna till två angränsande bostadsfastigheter. Ägaren av den ena bostadsfastigheten ansökte om bildande av gemensamhetsanläggning för bryggan. Bryggan ligger på en tredje fastighet som inte var delägare av bryggan och skulle heller inte vara delägare i gemensamhetsanläggningen. Ägaren av den andra bostadsfastigheten motsatte sig bildande av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet, LM, Mark- och miljödomstolen, MMD, och Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, sade alla ja till gemensamhetsanläggningen.

Den intressanta frågan är: Hur ska en brygga som är lös egendom hanteras vid bildande av gemensamhetsanläggningen?

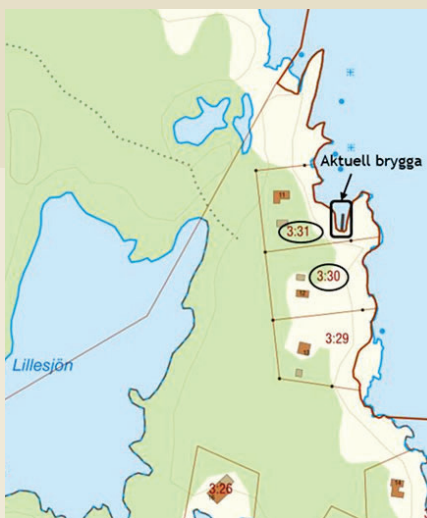
ENLIGT JORDABALKEN JB 2:1, andra stycket, kan en brygga som ligger utanför den egna fastigheten vara fastighetstillbehör till den egna fastigheten om det finns ett servitut (inkluderat gemensamhetsanläggning). Genom att bilda gemensamhetsanläggning i det nu aktuella fallet blir bryggan automatiskt fastighetstillbehör till de båda bostadsfastigheterna (eftersom det är samma ägare till bryggan och delägarna/bostadsfastigheterna JB 2:4).

I lantmäteriförrättningen kan förrättningslantmätaren hantera att bryggan är lös egendom genom att besluta om en utförandetid enligt anläggningslagen AL 24 § 7 p. Utförandetiden kan sättas mycket kort i det aktuella fallet eftersom bryggan enligt JB 2:1, andra stycket, automatiskt blir fastighetstillbehör så snart förrättningen vinner laga kraft.

Lantmäterimyndigheten anger att bryggan var lös egendom men beslutade som om bryggan vore fastighetstillbehör till den fastighet där den ligger. MÖD fastnar i frågan om gemensamhetsanläggning kan inrättas i lös egendom, vilket de anser att den kan. En fråga som alltså inte behövde ställas i det aktuella fallet. Gemensamhetsanläggningens bildande avser inte lös egendom, utan det är utförandet som avser lös egendom.



Hur ska en brygga som är lös egendom hanteras vid bildande av gemensamhetsanläggning?
Foto: Jonathan Pettersson/Pexels



Bryggan ägdes av ägarna till två angränsande bostadsfastigheter. Ägaren av den ena bostadsfastigheten ansökte om bildande av gemensamhetsanläggning för bryggan. Ägaren av den andra bostadsfastigheten motsatte sig bildande av gemensamhetsanläggning

Det finns två vanliga typfall gällande lös egendom vid utförandet av en gemensamhetsanläggning:

1. Automatiskt blir fastighetstillbehör till delägarna (som i det aktuella fallet).
2. Kräver avtal för att bli fastighetstillbehör till delägarna (en överlåtelse)

Inget av typfallen måste avse bildande av gemensamhetsanläggning i lös egendom, utan den frågan hanteras lämpligast vid utförandet.

Om bryggan inte blir fastighetstillbehör inom utförandetiden, i typfall 2, faller beslutet (gemensamhetsanläggningen upphör att gälla).

Alternativet att medvetet bilda gemensamhetsanläggning i lös egendom som inte blir (1) eller kan bli (2) fastighetstillbehör till delägarna bör undvikas helt. Även om det är möjligt är det mycket svårt att se ett scenario där det vore en rimlig lösning.

Det aktuella rättsfallet är alltså en sammanblandning av två olika saker som resulterar i en fråga där svaret blir ja på en fråga som inte borde behöva ställas.

Tipset är att ta sig an lös egendom från rätt håll, besluta om utförandetid vid typfall 1 och 2. I andra fall med lös egendom, bilda inte gemensamhetsanläggning!

MÖD lämnade ventil (att domen får överklagas till Högsta domstolen, HD) och domen har överklagats. MÖD:s beslutsdatum var 20 juni 2023. ♦



TEXT: FREDRIK WARNQUIST
UNIVERSITETSADJUNKT FASTIGHETSVETENSKAP,
LUNDS TEKNISK HÖGSKOLA, LTH