



# LUND UNIVERSITY

## Okej att använda grannens väg?

MÖD F 1835-23

Warnquist, Fredrik

*Published in:*  
Samhällsbyggaren

2024

*Document Version:*  
Annan version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Warnquist, F. (2024). Okej att använda grannens väg? MÖD F 1835-23. *Samhällsbyggaren*, 2024(1), 32.

*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



# OKEJ ATT ANVÄNDA GRANNENS VÄG?

MÖD F 1835-23, 2023-11-23, domen fick inte överklagas.

Vid en avstyckning av tre bostadsfastigheter var det enklare och billigare att använda grannens befintliga väg än att anlägga en egen väg på stamfastigheten. När får man använda grannens väg istället för att ordna väg på sin egen fastighet?

**L**antmäterimyndigheten (LM) beslutade om avstyckning av tre bostadsfastigheter utanför detaljplan, med förhandsbesked. Grannfastighetens ägare hade tidigare överklagat förhandsbeskedet då vägen till bostadshusen skulle gå över grannens fastighet.

LM genomförde en lokaliseringsutredning av bostadsfastigheternas vägalternativ. Lokaliseringen prövades enligt FBL 5:6 2 st, "... minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras." Det var framförallt höjdskillnader som påverkade lokaliseringsutredningen. LM prövade även egendomsskyddet i RF 2:15.

Det valda vägalternativet A gick över grannens fastighet. Servitutet var totalt 55 meter varav 40 meter är befintlig väg (som behövde breddas) och 15 meter avsåg ny väg som skulle anläggas. Grannen förespråkade i första hand en väg inom stamfastigheten (gul linje) och i andra hand ett östligt alternativ. Grannen framförde att vägservitut enligt A bland annat skulle försvåra en egen avstyckning.

**MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN, MMD**, upphävde LM:s beslut, och återförvisade då det inte ansågs vara tillräckligt utrett om vägen kunde läggas inom stamfastigheten. Det innebar att FBL 5:6 inte gick att pröva fullt ut. Gällande prövningen av egendomsskyddet i RF 2:15 menade MMD att kostnaden för att lägga vägen på stamfastigheten måste vara större än vinsten innan grannfastigheten kan tas i anspråk, *nödvändighet*, och att det inte var ett allmänt intresse att bilda servitut med störst vinst, *proportionalitet i strikt mening*.

Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, fastställde LM:s beslut och ansåg att det inte



Vägalternativ A (lila färg) var det som LM beslutade och MÖD fastställde.

behövdes ytterligare utredning gällande lokaliseringen FBL 5:6. Gällande frågan om RF 2:15 *nödvändighet* ansåg MÖD att det fångas upp av FBL:s regler.

MÖD konstaterar att bostadsfastigheterna behöver väg och att andra vägsträckningar innebär ett betydligt större ingrepp i miljön, högre genomförandekostnader och sämre trafikförutsättningar. Grannfastigheten kommer att påverkas i högst begränsad omfattning av vägservitutet och det påverkar heller inte boendemiljön (bostadshuset låg längre västerut). Vidare pekar MÖD på att det är endast tre fastigheter och att vägsträckan är kort. Alternativ A är *proportionerligt i strikt mening* enligt MÖD.

LM, MMD och MÖD var alla överens om att väsentlighetsvillkoret var uppfyllt FBL 7:1. Här finns praxis som visar på restriktivitet för servitut på grannfastigheter. Både i MÖD 2017:58 *Brandtrappan* och MÖD F 9945-17 *Två vägar* var MÖD:s slutsats att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten. Dessa båda domar avsåg befintliga fastigheter och inte avstyckning. Översatt till det nu aktuella fallet blir att styckningslotternas behov i första hand ska lösas inom lotterna eller stamfastighe-

ten. Här menar jag att man ska se stamfastighet och lott om en enhet oavsett om lotterna har andra ägare. I det aktuella fallet var det samma ägare till både stamfastighet och lott.

Det gäller att tänka till när fastigheterna avstyrkas och skapa bra lösningar redan från början. Möjligheten är då goda för att få till bra lösningar, även på grannens fastighet om det skulle vara aktuellt. Det ställs betydligt högre krav i en efterföljande förrättning där man vill förbättra fastigheterna. ♦



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