



LUND UNIVERSITY

Klart behov vid omprövning av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Warnquist, Fredrik

2014

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Warnquist, F. (2014). *Klart behov vid omprövning av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter*. Abstract från Förrättningslantmätardag Göteborg 25 september 2014.

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

LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

Klart behov vid omprövning

FLM-DAG GÖTEBORG 25 SEPTEMBER 2014 FREDRIK WARNQUIST



Grunder AL 35 § & LL 33 §

- Vid ändring eller upphävande av en befintlig ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning behöver en "tröskel" passeras (det räcker med en):
 - Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan
 - » Frivilliga omprövningar
 - Klart behov
 - [Föreskrift om omprövning (AL 24 § 8 p)]
- [Dessutom inte avsevärd olägenhet AL 35 § 2 st]
- Sedan prövas de vanliga villkoren (AL 1, 5-12 a § § resp LL 6-12 a § §) precis som vanligt

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



MÖD F 5270-13 Ändrade förhållanden

- En del av en ga-väg behövde rustas upp
- LM omprövade vilket innebar en breddning och förbättring (slapp tidigare oklarheter)
 - Ändrade förhållanden var ett nytt bostadsområde (som redan hade fått del i ga:n enligt AL 42 a §)
- MMD avslog överklagandet
- MÖD delägarkretsen ändras inte genom omprövningen, ökad trafik inte tillräckligt för ändrade förhållanden
- "Det har inte heller framkommit att det föreligger ett klart behov av omprövning." Varken LM eller MMD tog upp klart behov.

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



Klart behov

- Infördes 1 jan 1990 i AL, syftade till en viss uppmjukning av de tidigare restriktiva bestämmelserna (prop 1988/89:77)
 - Det kan efter hand framträda ett klart behov av att kunna modifiera villkoren för anläggningen med hänsyn till vunnna erfarenheter (s75)
 - Ändringen föranleddes av önskemål om att lättare kunna ompröva ga inom bostadsområden, men regeln är generell (s107)
- Infördes 1 aug 2006 i LL. (prop 2003/04:136)
 - Infördes få till stånd omprövningar som krävdes för mobilnätutbyggnaden (LL 11 a §), men regeln är generell

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



Olika rättsfall som tar upp klart behov

10 olika rättsfall som alla gäller anläggningslagen:

1. 92:20 Omprövning vägservitut – ja
2. 92:35 Gångväg till ångbåtsbrygga – ja
3. 98:14 Väg genom brukningscentrum – ja
4. 99:20 Ofungerade samfällighet – ja
5. 04:17 Ångbåtsbrygga – nej
6. 04:19 Parkeringsgarage – nej
7. 04:32 Två anslutningar till allmän väg – ja
8. 05:10 Parkeringsplats - ja
9. 05:26 Fritidsbyn – ja
10. 10:9 Tomtmarken – ja

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



92:20 Omprövning vägservitut

- En väg användes av fyra fastigheter. Ansökan angav ga men yrkandet omformulerades senare. LM beslutade om ett vägservitut för 15m av vägen enligt AL 49 §
 - Yrkande inkom dock om att ompröva servitutet, i samma förrättning! (15m var för kort sträcka) LM vägrade
 - FD: Ga går före servitut, LMs beslut felaktigt
 - HovR: Klart behov då beslutet om vägservitutet inte är lagligen grundat
- HovrVSv Ö 911/91 1992-09-29

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



92:35 Gångväg till ångbåtsbrygga

- En ga från 1933 (som delvis hade upphävts 1961) upphävdes vilket bla innebar att en rätt till gångväg för att nå en ångbåtsbrygga
- LM & FD: Ändrade förhållanden då flera nya fastigheter tillkommit, pga förrättningen från 1961, ångbåtstrafiken har upphört samt ön har fått vägförbindelse.
- HovR: Det finns ett klart behov bla då ångbåtstrafiken upphört och att ön fått vägförbindelse

SveaHovR Ö 3205/90 1992-02-27

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



98:14 Väg genom bruksningscentrum

- En ga väg gick rakt igenom ett bruksningscentrum. Fastighetsägaren ansökte om omprövning för att flytt av vägen och erbjöd sig att bekosta vägomläggningen
- LM beslöt om ändring och hänvisade till det inte skulle kosta något
- FD Endast en mindre trafikökning, inte ändrade förhållanden eller klart behov
- HovR Ga bildades utan tvist för mer än 20 år sedan för samma vägsträckning som 1866 års skifte. Vägsträckningen är otidsenlig (NJA 1993 s 7). Skäl för omprövning föreligger, klart behov

SveaHovR Ö 3043/96 1998-01-30

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



99:20 Ofungerade samfällighet

- Vid förvaltningen av två stora ga (173 resp 141) med många olika ändamål hade man svårt att tolka anläggningsbesluten. Det hade bla resulterat i fyra olika efterföljande sysslomän.
- LM ansåg att det fanns ett klart behov av omprövning och delade upp de båda ga i fem mindre ga med enhetliga andelstal.
- FD: Det är för domstolen välkänt att samfälligheten inte fungerat under en tio års period och att det har sin förklaring i ga omfattning, indelning i sektioner samt oklarheter om andelstal. Det föreligger ett mycket klart behov av omprövning.
- HovR höll med FD

SveaHovR Ö 1922-98 1999-01-13 (ej pt i HD)

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



04:17 Ångbåtsbryggan

- En ga för en ångbåtsbrygga med sff hade inte bedrivit verksamhet under 30 års tid, men ångbåtsbryggan användes ibland (nu dock avstängd).
- Ön hade fått vägförbindelse (bilfärja) och fastigheten där ångbåtsbryggan låg hade fått ny användning (missionshuset hade blivit flerfamiljshus)
- Ett yrkande inkom om att upphäva ga, ett annat yrkande om en uppdatering. LM beslutade om uppdatering (gick från 150 delägare till 87 uttalat frivilliga)
- LM & FD: Uppenbart ändrade förhållanden, uppdatera
- HovR: Inga ändrade förhållanden (för upphävande), uppdatera
- Var det klart behov för att uppdatera delägarkretsen?

SveaHovR Ö 7243-02 2004-11-17 (ej pt i HD) RH 2006:7

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



04:19 Parkeringsgarage

- Ett underjordiskt parkeringsgarage för fyra fastigheter bildades enligt en överenskommelse (4%, 21% & 75%) LM hade innan överenskommelsen tagit fram ett förslag på andelstal
- 75%-fastigheten begärde omprövning då andelstalen inte var satta efter AL 15 § och yrkade på 44%, 12% & 44%.
- LM: Varken ändrade förhållanden eller klart behov
- FD: Inte ändrade förhållanden, inte klart behov
- HovR: Parterna var medvetna om att ök avvek från LM förslag. Inte ändrade förhållanden, inte klart behov

HovRÖNorr Ö 903-03 2004-03-09 (ej pt i HD)

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



04:32 Två anslutningar till allmän väg

- En väg hade två anslutningar till allmän väg men bara den ena ingick i ga. Ansökan om att även den andra (trafiksäkrare) anslutningen skulle ingå
- LM: Ingen motivering
- FD: Lång tid (ca 40 år sedan ga bildades), samhällsutveckling. Särskilt den ökade trafiken på den allmänna vägen innebär klart behov. Även ändrade trafikmängder för olika typer av fastigheter.
- HovR: Höll med FD

HovRVsv Ö 1447-03 2004-04-08 (ej pt i hd)

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



05:10 Parkeringsplats

- En ga bildades med stöd av en överenskommelse som bla innebar att en fastighet inte blev delägare utan istället hyrde parkeringsplatser.
- En delägare yrkade att fastigheten nu skulle få del i ga, tvångsvis (pga kommande investeringar).
- LM upphävde ga och bildade en ny ga
- FD: Inget klart behov
- HovR: Anläggningen har varit i bruk i 25 år och behöver nyinvesteringar. Ändrade förhållanden eller i vart fall ett klart behov

HovRÖNorr Ö 680-02 2005-04-20 (ej pt i HD)

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



05:26 Fritidsbyn

- En ga bildades 10 år tidigare för vatten, vägar och lekplats för bostadsfastigheter i en fritidsby. Några fastigheter användes för helårsboende, men alla fick samma andelstal
- Andelstalen kom dock att differentieras i praktiken enligt samma grund som gällde innan ga bildades
- Ansökan om omprövning för att differentiera andelstalen mellan fritid och helår (1 resp 3)
- LM ej klart behov
- FD höll med LM
- HovR Det finns motsättningar pga andelstalen (praktik och teori), klart behov

GötaHovR Ö 1917-04 2005-01-04

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



10:9 Tomtmarken

- 56 kvm, som var belastad av en ga för grönområde, fördes till en bostadsfastighet
- När missen uppdagades ansöktes det om att ta bort ga från de 56 kvm
- LM och FD: ej klart behov
- HovR: Klart behov föreligger. Bostadshuset ligger nära de 56 kvm och för ga är området av marginell betydelse

HovRVsv Ö 2430-09 2010-02-24

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



När är det ett klart behov

- För att rätta ett fel (10:9 & 92:20)
- Ofungerande samfälligheter (05:26 & 99:20)
- Trafiksäkerhet (04:32 & 98:14)
- Nya [dåliga] överenskommelser (04:19) innebär inte klart behov men gamla (05:10)?
- Ångbåtsbryggor går det inte att lära sig något av... (92:35 & 04:17)
- Klart behov och AL 24 a

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag Göteborg 25 september 2014



LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola