

# Tvångsanspråktagande av lös egendom enligt anläggningslagen

## Reflektioner med anledning av ett prövningstillstånd

Av advokaten AXEL BERG<sup>1</sup>

*Högsta domstolen har nyligen beviljat prövningstillstånd i en banbrytande fråga: Kan en gemensamhetsanläggning inrättas i lös egendom? Fallet rör en brygga som ägs gemensamt av två personer och är belägen på en fastighet som inte tillhör någon av dem. Denna artikel utforskar de juridiska aspekterna, lagstiftarens intentioner samt de praktiska och rättsliga implikationerna av att rätt till lös egendom upplåts enligt anläggningslagen. Vad innebär detta för framtida rättstillämpning och hur påverkar det äganderätten och nyttjanderätten till egendomen?*

### 1 Inledning

Högsta domstolen (HD) har den 14 oktober 2024 i mål T 5127-23 meddelat prövningstillstånd i fråga om en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen kan inrättas i lös egendom, i detta fall en brygga. Bakgrunden är den att Lantmäteriet för två fastigheters (Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31) gemensamma behov inrättat en gemensamhetsanläggning av en befintlig brygga belägen på en tredje fastighet (Köpmannehamn 2:1). I anläggningsbeslutet, beskrivet i Lantmäteriets aktbilaga BE1, anges på sedvanligt sätt — med hänvisning till förrättningskartan — gemensamhetsanläggningens ändamål, läge och huvudsakliga beskaffenhet (närmare bestämt den befintliga bryggan med tillhörande anordningar), de två deltagande fastigheterna samt det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen (närmare bestämt det utrymme på Köpmannehamn 2:1 som den befintliga bryggan upptar), jfr 24 § andra stycket 1–3 och 7 anläggningslagen (1973:1149, AL). I beslutet anges också att bryggan omfattas av ett beslut om överföring av fastighetstillbehör enligt 12 a § AL, dvs. att bryggan ”överförs från den fastighet där den är belägen ... till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen”, för vilka bryggan ska vara samfäll, jfr 24 § andra stycket 5 AL.

Bryggan utgjorde emellertid inte tillbehör till Köpmannehamn 2:1, utan lös egendom tillhörande ägarna av Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31.

<sup>1</sup> Advokat och Specialist Counsel vid Setterwalls Advokatbyrå i Malmö, särskilt inriktad mot fastighetsrätt. Under tio år verksam vid Lantmäteriet bland annat som chef över ett lantmäterikontrakt och över funktionen Juridik på huvudkontoret, då bl.a. med ansvar för de juridiska handböckerna och annat vägledande material som förrättningslantmätarna behövde till ledning för det dagliga arbetet. Det var under denna tid som Lantmäteriet fattade det beslut som nu är under prövning. Författaren deltog dock inte i handläggningen av ärendet. Ett tack riktas till Fredrik Banke för värdefulla synpunkter vid korrekturläsningen.

Mark- och miljödomstolen (MMD), dit beslutet överklagades av ägaren till Guttvik 3:31, fann dock bland annat att bryggan blev tillbehör till de deltagande fastigheterna genom anläggningsbeslutet som sådant, dvs. oberoende av beslutet om överföring av fastighetstillbehör som domstolen betraktade som en nullitet. MMD behandlade inte närmare frågan om bryggan såsom lös egendom över huvud taget kunde ianspråktas för gemensamhetsanläggningen. Det gjorde däremot Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) dit ägaren till Guttvik 3:31 fullföljde sin talan. MÖD fann att det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning i lös egendom, att bryggan blev tillbehör till de deltagande fastigheterna redan genom anläggningsbeslutet samt att det saknats förutsättningar att besluta om överföring av fastighetstillbehör varför beslutet i den delen (för att oklarhet inte skulle råda) skulle upphävas.

HD har begränsat prövningstillståndet till prejudikatfrågan om en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas i lös egendom, med utgångspunkt i MÖD:s bedömning att bryggan uteslutande är belägen på Köpmannehamn 2:1, att äganderätten till bryggan tillkommer fastighetsägarna gemensamt och att den utgör lös egendom enligt ovan.

Enligt AL kan en anläggning inrättas som gemensamhetsanläggning om den är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem, 1 § AL. Detta betyder att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett visst behov som är knutet till de deltagande fastigheterna som sådana, och att detta inte är av tillfällig karaktär. Till en gemensamhetsanläggning kan i första hand fastigheter anslutas. Lagens bestämmelser ska dock även tillämpas på inskriven tomträtt och gruva samt — efter en lämplighetsprövning i varje enskilt fall — byggnader och andra anläggningar som inte hör till en fastighet, 2 § andra stycket AL. Det innebär att även lös egendom under vissa förutsättningar kan anslutas till en gemensamhetsanläggning. När gemensamhetsanläggningen inrättas får mark eller annat utrymme tas i anspråk på såväl fastighet som ska delta i anläggningen som annan fastighet, 12 § AL. Också befintliga byggnader och andra anläggningar som utgör fastighetstillbehör får tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen. Frågan som vi nu väntar på att HD ska ta ställning till är om även sådan lös egendom som alltså kan anslutas till en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen.

I sina domskäl angav MÖD att frågan om det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning i ett byggnadsverk eller annat objekt som inte är tillbehör till fastighet — dvs. i lös egendom — inte besvaras i förarbetena. Frågan är om det är alldeles korrekt. Det är helt riktigt att svaret på frågan om även lös egendom kan upplåtas eller lösas in genom ett anläggningsbeslut inte *uttryckligen* framgår där. Men ges kanske svaret ändå någorlunda tydligt mellan raderna?

Syftet med artikeln är att belysa innebörden av den lösning som lagstiftaren valt för säkerställandet av för anläggningen erforderligt utrymme samt att bidra med några infallsvinklar och resonemang som inte närmare framgår av vare sig Lantmäteriets *Handbok AL*, *Anläggningslagen* eller MMD:s och MÖD:s avgöranden. I det syftet riktas i avsnitt 2 ljuset särskilt mot den osäkerhet och de problem som lösningen fört med sig och de överväganden som lagstiftaren gjort, innan det i avsnitt 3 redovisas en handfull följdfrågor som behöver besvaras om HD skulle slå fast att en gemensamhetsanläggning kan inrättas i lös egendom.

## 2 Reflektioner kring frågan som ska prövas

### 2.1 Äganderätten och lagstiftarens avsikter

Genom anläggningsbeslutet har alltså ett utrymme för den befintliga bryggan upplåtits inom den fastighet där bryggan uppförts. Rätten till det utrymme som krävs för anläggningen är samfällad för de två fastigheter som deltar i anläggningen; dvs. det rör sig om en för dem *samfällad servitutsrätt*.<sup>2</sup>

I sitt avgörande hänvisar MÖD till ett påstående i Lantmäteriets *Handbok AL*. Handboken, i allt väsentligt avfattad som en traditionell lagkommentar, är ett hjälpmedel för förrättningslantmätarna i det dagliga arbetet och ska ge vägledning i juridiska frågor som uppstår vid handläggningen av anläggningsförrättningar. Enligt påståendet kan rätt till lös egendom inte upplåtas enligt AL. Det grundar sig (åtminstone var det så under de år jag var chef över juristavdelningen på Lantmäteriet och ansvarig för handboken) på att servitut kan upplåtas i annat än i fastigheter bara om det följer av särskilda bestämmelser. Enligt 2 § andra stycket AL ska viss lös egendom vid tillämpningen av lagen jämföras med fastighet. Det kan för all del inte uteslutas att bestämmelsen ska anses ha just en sådan vidare innebörd som ordalydelsen ger intryck av, men i förarbetena andas det inte ett ord om det; av dem framgår bara att viss lös egendom under särskilda förhållanden ska kunna *delta* i en gemensamhetsanläggning. Frågan om upplåtelse av samfällad servitutsrätt i sådan lös egendom berörs inte alls.

Påståendet vinner vidare stöd i motiven till den lagändring 2002 som påkallades av att det visat sig vara mer osäkert hur långt dispositionsrätten till befintliga anläggningar inom ett upplåtet utrymme sträcker sig än vad lagstiftaren ursprungligen förutsåg. Enligt Justitiedepartementets promemoria<sup>3</sup>, som låg till grund för propositionen om AL, fick upplåtelse av rätt till utrymme på annan fastighet för en anläggning anses innefatta rätt att vidta alla de åtgärder som behövdes för anläggningens utförande, underhåll och drift; bland annat att riva eller ändra befintlig bebyggelse.<sup>4</sup> Den uppfattningen byggde i sin tur på ett ut-

<sup>2</sup> Se prop. 1973:160 s. 207.

<sup>3</sup> Ds Ju 1971:16.

<sup>4</sup> Se prop. 1973:160 s. 202.

talande med motsvarande innebörd i förarbetena till lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar.<sup>5</sup>

En upplåtelse av servitutsrätt för anläggningssamfälligheten tryggar emellertid bara rätten att i visst hänseende *använda* det upplåtna utrymmet och har ingen inverkan på *äganderätten* till en inom utrymmet belägen anläggning. Det förhållandet att nyttjaren endast får en dispositionsrätt till anläggningen, medan äganderätten tillkommer någon annan, ansågs av lagstiftaren leda till osäkerhet i en rad avseenden. Dessa förtjänar att återges i sin helhet:

Osäkerhet kan uppstå om vem som ansvarar för underhåll av anläggningen och vem som skall stå för försäkringar. Osäkerhet kan också uppstå om nyttjarens rätt att i sin tur upplåta nyttjanderätt till anläggningen. Äganderättsliga oklarheter kan uppkomma om nyttjaren ges rätt att bygga om och bygga ut anläggningen. I vilken utsträckning förändrar ombyggnaden, helt eller delvis, äganderätten till föremålet och i vilken utsträckning kan nyttjaren utnyttja värdet av sina investeringar för pantsättning?<sup>6</sup>

För att undanröja problemen infördes möjligheten att överföra fastighetstillhörighet från den av servitutsrätten belastade fastigheten till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.

Att en servitutsrätt kan omfatta inte bara ett utrymme inom en fastighet utan även fastighetsägarens anläggning på utrymmet är en självklarhet; en sådan anläggning hör ju till (i bemärkelsen utgör en del av) fastigheten. Men beträffande lös egendom på utrymmet saknas rättsligt samband med fastigheten. Att en upplåtelse av rätten att i visst hänseende använda ett utrymme inom en fastighet inte har någon inverkan på äganderätten till inom utrymmet belägna fastighetstillhörighet måste enligt min uppfattning gälla även beträffande äganderätten till lös egendom. I anläggningslagen finns ingen bestämmelse motsvarande den i 5 kap. 7 § andra stycket sista punkten fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL), som innebär att en byggnad som tillhör en nyttjanderättshavare och därför utgör lös egendom vid fastighetsreglering ska behandlas på samma sätt om som den utgjort tillhörighet till marken. En sådan byggnad på ofri grund tillfaller med anledning av denna *särskilda föreskrift* den som tar emot marken.<sup>7</sup> Inte heller innebär hänvisningen i 12 § tredje stycket AL till 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen (1972:719, ExprL) att någon sådan äganderättsövergång sker beträffande lös egendom med anledning av anläggningsbeslutet. Enligt dessa bestämmelser får vissa nyttjanderätter vika för en samfällad servitutsrätt enligt AL — man säger att nyttjanderätten undanträngs (begränsas eller helt faller bort) i den mån den berörs av upplåtelsen enligt AL. Men eftersom AL inte hänvisar till vare sig 1 kap.

<sup>5</sup> Se prop. 1966:128 s. 148 ff.

<sup>6</sup> Se prop. 2000/01:138 s. 19.

<sup>7</sup> Ändå torde det dock stå nyttjanderättshavaren fritt att även i dessa fall i stället skaffa bort byggnaden om han hellre vill det, se prop. 1969:128 del B s. 373.

2 § andra stycket eller 5 § ExprL betyder den omständigheten att nyttjanderätten undanträngs inte att äganderätten till lös egendom som uppförts med stöd av nyttjanderätten övergår till de som deltar i anläggningsanfälligheten.

Här skiljer sig min uppfattning från MÖD:s (så som jag uppfattat den). MÖD anger att när det är fråga om lös egendom ”så bör egendomen redan genom beslutet om bildande av gemensamhetsanläggningen bli tillbehör till de deltagande fastigheterna, oavsett om egendomen uppförts med stöd av beslutet eller redan fanns på platsen när beslutet fattades” och hänvisar därvid till 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken (JB) och prop. 1966:24 s. 116 och 129. I målet råkade ägarna till Guttvik 3:30 och Guttvik 3:31 emellertid redan äga den lösa egendomen, bryggan. Med hänsyn till detta anser jag att slutresultatet i och för sig är korrekt; genom anläggningsbeslutet blev (därför) bryggan tillbehör till fastigheterna. Men enligt min mening är resonemanget dit alltför kategoriskt. Låt säga att bryggan i stället hade tillhört tredje man men att omständigheterna i övrigt hade varit i stort sett desamma. Då anser jag *inte* att redan anläggningsbeslutet hade inneburit att bryggan blev tillbehör till de deltagande fastigheterna. Enligt AL kan erforderligt utrymme för en gemensamhetsanläggning säkras på två sätt; antingen kan äganderätten avstås genom inlösen eller så kan upplåtelse ske av en samfällad servitutsrätt, som är en *begränsad rätt*.<sup>8</sup> Lantmäteriets beslut i det ifrågavarande målet var av det senare slaget, också kallat utrymmesservitut, och avsåg inte inlösen med äganderätt. Och när äganderätten fortfarande tillkommer den vars egendom på detta sätt tagits i anspråk för gemensamhetsanläggningen kan egendomen, oavsett om den är fast eller lös, inte samtidigt utgöra tillbehör till de deltagande fastigheterna.

Att det inte är tillräckligt med en servitutsupplåtelse för att äganderätten till lös egendom ska övergå till annan låter sig än tydligare åskådliggöras genom följande exempel. Fastighetsägaren A låter formlost nyttjanderättshavaren B uppföra en sjöbod på A:s fastighet. Sjöboden utgör enligt 2 kap. 4 § första stycket JB lös egendom. Om A nu upplåter ett servitut i fastigheten med ändamålet sjöbod till förmån för annan fastighet som ägs av C och B upplåter sjöboden med nyttjanderätt<sup>9</sup> till C, kommer sjöboden inte att utgöra tillbehör till C:s fastighet fastän förutsättningen för detta enligt ordalydelsen i 2 kap. 1 § andra stycket JB i och för sig är uppfylld.<sup>10</sup> Det krävs nämligen någonting *annat och mera* än en servitutsupplåtelse och en rätt att nyttja sjöboden för att den ska höra till C:s fastighet. Bestämmelsen avfattades i överens-

<sup>8</sup> Se prop. 1966:128 s. 135 och 143 ff. samt prop. 1973:160 s. 207.

<sup>9</sup> En sådan avtalsrättighet är liksom officialrättigheterna att hänföra till de begränsade sakrätterna.

<sup>10</sup> Av förarbetena framgår ju att bestämmelsen omfattar även sådana anläggningar som tryggas genom servitut men som har uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den inte blivit tillbehör till den fastighet där den finns, se prop. 1966:24 s. 116 och 129.

stämmelse med ett förslag av Lagrådet. I samband därmed förklarade föredraganden att bestämmelsen ”vid tillämpningen förutsätter överväganden med utgångspunkt från de relativt svårtillgängliga bestämmelserna i 5 §.”,<sup>11</sup> dvs. den bestämmelse som numera återfinns i 2 kap. 4 § JB. Enligt bestämmelsen hör föremål som en nyttjanderättshavare tillfört fastigheten inte till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand. Av kommentaren till bestämmelsen framgår att det skydd som bestämmelsen ”bereder nyttjanderättshavare som äger fastigheten tillfört föremål ... synes betryggande; utan dessas medverkan kan knappast komma till stånd sådan förändring av äganderättsförhållandena som rubbar föremålets karaktär av lös egendom”.<sup>12</sup> Nyttjanderättshavaren B:s medverkan synes mot bakgrund av ovanstående behöva lämnas genom en överlåtelse av egendomen till fastighetsägaren C antingen innan eller efter servitutsupplåtelsen av A. Intill dess förblir sjöboden lös egendom tillhörig B.

Att under servitutsbegreppet i 2 kap. 1 § andra stycket JB faller inte bara avtalsservitut utan alla servitut oavsett tillkomst, således även en servitutsupplåtelse enligt AL, står klart.<sup>13</sup> Genom redogörelsen ovan vill jag peka på det som enligt min uppfattning talar för att äganderätten till lös egendom inte heller vid en sådan upplåtelse kan övergå på annan utan medverkan av dess ägare och att påståendet i Lantmäteriets Handbok AL — att rätt till lös egendom inte kan upplåtas enligt AL — är korrekt. Den som ändå lutar åt att lagstiftaren vid tidpunkten för 2002 års lagändring ansåg att även lös egendom kunde tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning, måste ställa sig frågan varför detta i så fall inte ägnades någon som helst uppmärksamhet. Osäkerheten i de avseenden som föranledde lagändringen måste ju göra sig gällande på precis samma sätt i fråga om lös egendom, kanske rent av i *ännu* högre grad eftersom det i dessa fall finns ytterligare en relation att ta hänsyn till, nämligen den mellan nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren.<sup>14</sup> Om något rent förbiseende rör det sig i alla fall inte; i förarbetena framgår att överföringen ska avse omedelbara fastighetstillbehör samt, beträffande lös egendom, uttryckligen att ”[f]öljaktligen kan överföringen inte avse en byggnad på ofri grund, trots att anläggningslagen *i andra sammanhang* kan vara tillämplig på en sådan byggnad”.<sup>15</sup> Man kan undra vilka sammanhang som avsågs. Det är åtminstone min mening att avsaknaden av resonemang kring en upplåtelse i lös egendom talar starkt för slutsatsen att man bara haft egendomens delaktighet i gemensamhetsanläggningen för ögonen och inte dess ianspråktagande.

<sup>11</sup> Se prop. 1966:24 s. 129.

<sup>12</sup> Se prop. 1966:24 s. 121 och 131.

<sup>13</sup> Se prop. 1970:20 del B s. 97 och prop. 2000/01:138 s. 32.

<sup>14</sup> Vilken rätt har de deltagande fastigheterna att bibehålla anläggningen om fastighetsägaren säger upp avtalet med nyttjanderättshavaren? Hur påverkas deras rätt till anläggningen av att fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren kommer överens om att inskränka det område som anläggningen får uppta?

<sup>15</sup> Se prop. 2000/01:138 s. 58, min kursivering.

## 2.2 Skyldigheten att avstå utrymme

För en sådan slutsats talar också den omständigheten att skyldigheten enligt 12 § att avstå utrymme inte framstår som särskilt väl anpassad till ett ianspråktagande av lös egendom. Om den bestämmelsen i stället för ”fastighet” ska avse viss lös egendom, exempelvis en brygga, skulle bestämmelsen behöva förstås så, att enligt första stycket i bestämmelsen får bryggan tas i anspråk bara om det inte orsakar synnerligt men för dess ägare. Ett totalt ianspråktagande av bryggan torde betraktas som ett så höggradigt intrång<sup>16</sup> att hinder mot en upplåtelse föreligger såvida inte förutsättningarna i 12 kap. andra stycket AL är uppfyllda, dvs. att bryggan behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

## 2.3 Utrymme kan upplåtas i tomträtt

För fullständighetens skull — och nu ställer jag resonemangen ovan på huvudet — ska jag nämna något som ändå talar för att 2 § AL ska anses ha just en sådan vidare innebörd som jag ifrågasatt ovan, dvs. att den bestämmelsen faktiskt medger upplåtelse av samfällid servitutsrätt även i lös egendom. I Lantmäteriets *Handbok FBL, Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*, anges utan omsvep att servitut enligt AL kan bildas såväl i som till förmån för tomträtt.<sup>17</sup> Där nämns också att ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144, LL) kan knytas till inskriven tomträtt. Upplåtelse av servitut enligt AL i tomträtt utvecklas i *Handbok AL*.<sup>18</sup> Någon hänvisning till lagrum i AL som medger sådan upplåtelse görs emellertid inte, däremot till 13 kap. 1 § andra stycket JB (men inte med markören ”se” utan ”jämför”, som vanligen brukar användas när man vill visa på ett kompletterande och intressant resonemang snarare än anföra ett direkt stöd för ett påstående). Det är relativt vanligt att sådana upplåtelser enligt AL sker och det har såvitt jag känner till inte ifrågasatts i praxis.

Även om tomträten har större likheter med äganderätt till fast egendom än med de egentliga nyttjanderätterna är tomträten i princip lös egendom, liksom de föremål som hör till tomträten och som vore fastighetstillbehör om vi annars hade med en fastighet att göra. I stor utsträckning gäller samma regler för en tomträtt som för en fastighet. Av 13 kap. 1 § andra stycket JB framgår att servitut får upplåtas i tomträtt. Den bestämmelsen bör dock betraktas som en bestämmelse av informationskaraktär, som utvisar tomträttens grundläggande särdrag men utan att utgöra en materiell grund för att upplåta de rättigheter som är i fråga.<sup>19</sup> En sådan bestämmelse finns däremot i 13 kap. 26 § JB, men det är osäkert i vilket utsträckning officialrättigheter kan upplåtas i tomträtt vid sidan av upplåtelser till följd av expropriation,

<sup>16</sup> Jfr prop. 1973:160 s. 206.

<sup>17</sup> Se s. 794 (version 2024-10-31).

<sup>18</sup> Se s. 73 (version 2024-10-16).

<sup>19</sup> Se Hermansson och Westerlind, *Tomträtt*, (1 juli 2012, JUNO), kommentaren till 13 kap. 1 §.

särskilt i frånvaron av uttryckliga bestämmelser om detta i de lagar som behandlar sådana rättigheter.

Ledningsrätt är, liksom en samfällad servitutsrätt enligt AL, en officiärrättighet som uppkommer genom beslut vid en lantmäteriförrättning. Den som beviljas ledningsrätt får i ett visst utrymme inom en fastighet utföra de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller en annan anordning av vissa slag, 1 § LL. Fastän tomt-rätten — som till sin natur alltså är lös egendom — i olika avseenden är likställd med fast egendom ansågs bestämmelsen i 13 kap. 26 JB inte möjliggöra att ledningsrätt upplåts i en tomträtt.<sup>20</sup> Ännu 2014 var alltså utgångspunkten att ledningsrätt i stället fick upplåtas i den fastighet som var upplåten med tomträtt. Detta medförde en oklarhet om ledningsrättens ställning i flera situationer, varför det genom en lagändring 2015 infördes en möjlighet att upplåta ledningsrätt även i en tomträtt, 1 § tredje stycket LL.

Fastighetsbegreppet är detsamma i alla förrättningslagarna och lagstiftaren har begränsat deras tillämpningsområden på så sätt att därmed avses egendom som enligt registreringsbestämmelserna ska införas i fastighetsregistret (dvs. registerfastigheter).<sup>21</sup> Mot den bakgrunden och med hänsyn till övervägandena vid 2015 års lagändring betyder det att om det är möjligt att upplåta ledningsrätt i tomträtt bara därför att det införts en särskild bestämmelse om det i LL, är det inte möjligt att för en gemensamhetsanläggning ta i anspråk mark eller annat utrymme som omfattas av tomträtt samt tillhör till tomt-rätten utan en motsvarande särskild bestämmelse om det i AL. Annorlunda uttryckt: Om det är möjligt att upplåta servitut enligt AL i tomträtt beror det på att den materiella grunden för detta lämnas i 2 § första stycket 1 AL, eftersom lagen inte innehåller någon annan bestämmelse som jämställer tomträtt med registerfastighet. Det betyder, i så fall, att denna bestämmelse faktiskt har den vidare och ovan ifrågasatta innebörden och att lagen följdriktigt medger upplåtelse av samfällad servitutsrätt även i byggnader och andra anläggningar som inte hör till en fastighet (och som alltså utgör lös egendom), låt vara bara om det är lämpligt.

### 3 Avslutande kommentar

Jag har redovisat några förhållanden och iakttagelser som talar starkt för att rätt till lös egendom inte kan upplåtas enligt AL och att sådan egendom kan tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning bara om ägaren till den lösa egendomen lämnar sin medverkan till detta. Utan sådan medverkan skulle då rättigheten med stöd av vilken den lösa egendomen uppförts i och för sig kunna undanträngas genom ett anläggningsbeslut, men ägaren är fri att ta tillvara på sin egendom till

<sup>20</sup> Se prop. 2014/15:74 s. 10.

<sup>21</sup> Se prop. 1969:128 del B s. 79, prop. 1973:157 s. 89 och prop. 1973:160 s. 145.

exempel för att använda den på annan plats. Det får också bli min ståndpunkt i frågan.

Men jag har också lagt fram åtminstone ett förhållandevis starkt argument som talar för motsatsen och jag delar dessutom i och för sig MÖD:s uppfattning att ett tvångsförfogande över lös egendom inte står i strid med lagens ändamål. Kanske är det helt enkelt så att en åsyftad upplåtelse i annat än fast egendom står och faller med den lämplighetsprövning som ska göras enligt 2 § andra stycket AL och inte med att upplåtelsen avser just lös egendom, varvid det beträffande till exempel tomträttstillbehör och besittningsskyddad arrendebebyggelse kan anses som lämpligt medan det omvända gäller för lös egendom med en begränsad livslängd eller annars av mindre beständig karaktär?

Om HD slår fast att gemensamhetsanläggning kan inrättas i lös egendom, dvs. att rätt till lös egendom kan upplåtas enligt AL, ger det upphov till ett antal följdfrågor som skulle behöva besvaras. En fråga är den som jag berört ovan och som handlar om äganderätten till den lösa egendomen och osäkerheten om dispositionsrättens närmare innebörd, och som beträffande rätt till fast egendom reglerades genom 2002 års lagändring.

En annan är hur anläggnings-samfällighetens dispositionsrätt ska få sakrättsligt skydd. Anläggningsbeslutets sakrättsliga innehåll fastställs i de fastigheter som berörs genom att uppgift om beslutet förs in i fastighetsregistrets allmänna del, 34 § AL.<sup>22</sup> Det är genom registreringen som de sakrättsliga verkningarna av beslutet inträder, dvs. beslutet blir gällande mot tredje man. Men beträffande lös egendom saknas rättsligt samband med en fastighet — en nytjanderättshavare som uppfört anläggningen behöver över huvud taget inte själv vara fastighetsägare — och det finns inget register i vilket rättigheten till nytjanderättshavarens egendom kan skrivas in.<sup>23</sup> Om det krävs att belastningen ska ges publicitet för att en ny ägare av den lösa egendomen ska bli bunden av upplåtelsen är det därför osäkert hur det ska ske.

Förhoppningsvis kommer svaret på dessa frågor i så fall att framgå av HD:s dom. Jag hoppas att HD samtidigt klargör vilka omständigheter som bör beaktas vid den lämplighetsprövning som ska göras enligt 2 § andra stycket AL. Slutligen ser jag fram emot att det förtydligas vilka överväganden som behöver göras med hänsyn till det enskilda intresset hos den lösa egendomens ägare av att inte utsättas för något tvångsförfogande. Utgången i målet och svaret på frågorna kommer att få mycket stor praktisk betydelse inte bara för de sakägare vars egendom kan komma att tas i anspråk på ett sätt som hittills inte ansetts vara möjligt, utan även för lantmäterimyndigheterna som vid anläggnings-

<sup>22</sup> Motsvarande gäller beträffande fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut, 1 kap. 2 § andra stycket FBL, och ledningsbeslut, 32 § LL.

<sup>23</sup> När det gäller möjlighet till inskrivning av rättighet till lös egendom kan detta endast ske i några mycket speciella fall, och därvid i särskilda register. Det gäller fartyg, luftfartyg, rörelseegendom (företagsinteckning) och allmänt köp av lösöre (lösöresköp).

förrättningar får ett nytt egendomslag att förhålla sig till med åtföljande nya överväganden att göra och förutsättningar att utreda.