



HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 30 januari 2026

Mål nr
ÖF 5877-24

PARTER

Klagande

Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

Ombud: Advokat H.A.

Motpart

Brännö Bys Samfällighetsförening, 717906-1473
Husviksvägen
430 85 Brännö

Ombud: Advokaterna L.G. och J.L.

SAKEN

Avvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, beslut 2024-06-25 i mål ÖF 4341-23

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar Mark- och miljööverdomstolens beslut i fråga om avvisning, undanröjer mark- och miljödomstolens beslut och visar målet åter till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.

Högsta domstolen upphäver Mark- och miljööverdomstolens beslut i fråga om rättegångskostnader.

Det ankommer på mark- och miljödomstolen att i samband med att målet tas upp pröva frågan om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Fortifikationsverket har i första hand yrkat att Högsta domstolen ska förklara att Brännö bys samfällighetsförening har rätt att företräda samfälligheten X s:86 i målet och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning. I andra hand yrkas att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Brännö bys samfällighetsförening har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens beslut ändras.

SKÄL

Bakgrund

1. Marksamfälligheten X s:86 ligger i Göteborgs södra skärgård. Samfälligheten omfattar mark som under lång tid använts av staten för bland annat militär verksamhet. Marken hör till ett stort antal delägarfastigheter och förvaltas av Brännö bys samfällighetsförening.
2. Fortifikationsverket ansökte hos regeringen om tillstånd till expropriation med äganderätt av samfälligheten och angav föreningen som sakägare i ärendet. Under 2021 lämnade regeringen sökt tillstånd.
3. Fortifikationsverket ansökte om stämning mot föreningen i mark- och miljödomstolen. Efter att domstolen utfärdat stämning och kallat på okända sakägare yttrade sig ett antal delägare och gjorde gällande att stämning borde ha utfärdats mot dem och inte mot föreningen. Domstolen avvisade därefter Fortifikationsverkets talan.
4. Mark- och miljööverdomstolen har fastställt avvisningsbeslutet. Domstolen har ansett att det av expropriationslagen (1972:719) följer dels att delägarna är sakägare i expropriationsmålet, dels att delägarna och föreningen inte kan vara sakägare samtidigt.

Frågan i målet

5. Frågan i målet är huvudsakligen om en samfällighetsförening – i ett expropriationsmål rörande mark som förvaltas av föreningen – kan vara sakägare samtidigt med delägarna.

Marksamfälligheter och deras förvaltning

6. Mark som hör till flera fastigheter gemensamt (marksamfällighet) förvaltas enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (se 1 § första stycket). Den kan förvaltas direkt av ägarna till delägarfastigheterna eller av en samfällighetsförening (se 4 och 18 §§).

7. En samfällighetsförening bildas genom att delägarna, som också är föreningens medlemmar, antar stadgar och utser en styrelse (se 20 §). Föreningen blir en juridisk person efter registrering (se 27 §).

8. Föreningen har en förhållandevis vidsträckt behörighet inom ramen för vad som kan anses vara förvaltning (jfr t.ex. 51 § samfällighetslagen beträffande överlåtelse, upplåtelse och ansökan om inteckning avseende fast egendom). Behörighet i vissa frågor kan också följa av annan lag. Fastighetsbildningslagen (1970:988) innehåller sålunda vissa behörighetsregler (se t.ex. 4 kap. 11 § och 5 kap. 3, 17 och 18 §§). En viss behörighet har också ansetts följa av anläggningslagen (1973:1149) vid lantmåteriförrättning rörande förhållandet mellan föreningen och en tredje man, vars rättighetsanspråk innebär ett ingrepp i den anläggning som föreningen förvaltar (jfr ”Särö anläggningssamfällighet” NJA 2008 s. 765). Frågor om ändring av medlemmarnas inbördes rättigheter och skyldigheter faller dock utanför vad som kan anses vara förvaltning såvida det inte finns lagstöd för annat (jfr ”Spersboda vattensamfällighet” NJA 1983 s. 188).

Expropriationstillstånd och expropriationsmål

9. En fastighet kan bli föremål för expropriation enligt expropriationslagen, bland annat så att äganderätten till fastigheten övergår till den exproprierande. Det gäller även mark som ingår i en samfällighet (se prop. 1972:109 s. 263).

10. Möjligheten till expropriation innebär en inskränkning av egendomsskyddet (jfr 2 kap. 15 § regeringsformen). Expropriation förutsätter att åtgärden tillgodoser ett angeläget allmänt intresse, att den är proportionerlig och att en adekvat ersättning utgår på grunder som bestäms i lag.
11. Frågan om det finns förutsättningar för expropriation prövas som utgångspunkt av regeringen inom ramen för en tillståndsansökan. I ansökan ska bland annat samtliga för sökanden kända sakägare anges. (Se 3 kap. 1 och 2 §§ expropriationslagen.)
12. Om ett tillstånd till expropriation ges, har tillståndssökanden eller den som fått ett expropriationstillstånd att inom viss tid följa upp med en talan i ett expropriationsmål. Regler om sådana mål finns i 5 kap.
13. Ett expropriationsmål inleds i regel genom att tillståndssökanden eller den som fått ett expropriationstillstånd väcker talan i en mark- och miljödomstol med angivande i stämningsansökan av bland annat samtliga för sökanden kända sakägare (se 2 och 5 §§).
14. Om det är den exproprierande som ansökt om stämning ska domstolen – om talan inte avvisas – utfärda stämning på fastighetsägaren och övriga kända sakägare och utfärda kallelse på okända sakägare (se 6 §). Blir en sakägare känd sedan stämning har utfärdats kan stämning utfärdas även mot henne eller honom även om ingen av parterna lämnat någon uppgift om sakägaren (se 8 §, jfr a. prop. s. 294).
15. Ett expropriationsmål handlar i huvudsak om vilken ersättning som ska betalas. Det kan förutom löseskilling eller intrångsersättning även vara fråga om ersättning för annan skada. Regler om expropriationsersättning finns i 4 kap.

16. Parterna kan komma överens om expropriationsersättningen i den mån det inte finns en inteckning eller inteckningsansökan i fastigheten (jfr 5 kap. 25 § tredje stycket).

17. Som utgångspunkt gäller att ersättningen ska bestämmas särskilt för varje sakägare (se 5 kap. 23 § första stycket). Men om expropriationen avser samtliga delägars andel i en samfällighet (eller en del av den) och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med rätt att ta emot medel som härrör från samfälligheten, kan domstolen bestämma en gemensam ersättning för delägarna såvida det inte finns någon inteckning eller inteckningsansökan (se 23 § andra stycket).

Sakägare vid expropriation av en marksamfällighet

18. Begreppet sakägare förekommer i många lagar på det mark- och miljörättsliga området, men det definieras i regel inte. Expropriationslagen saknar sålunda en definition av sakägarbegreppet. Det klargörs dock att fordringshavare med säkerhet i den exproprierade fastigheten inte är sakägare (se 1 kap. 5 § andra stycket). Vidare framgår av förarbetena att det inte funnits någon avsikt att generellt utesluta rättsägare bara för att de inte kan göra anspråk på ersättning, även om det skulle kunna vara en fördel från handläggningssynpunkt (se a. prop. s. 187).

19. Inom ramen för expropriationslagen fungerar sakägarbegreppet därför som ett allmänt uttryck för att någon på ett mer konkret sätt blir berörd av ett beslut under förfarandet, till exempel på så sätt att beslutet angår någons rättsställning (jfr ”Lastageplatserna på Skaftölandet” NJA 2023 s. 104 p. 6–8).

20. Det står klart att medlemmarna i en marksamfällighetsförening, vilka alla äger fastigheter som har del i samfälligheten, berörs konkret när fråga om tillstånd till expropriation av samfälligheten väcks, och att var och en av

dem har ett intresse att bevaka i ett efterföljande expropriationsmål om löseskilling eller intrångsersättning och, i förekommande fall, ersättning för annan skada. Expropriationslagen ger inte heller något stöd för att utesluta dem ur sakägarkretsen. Delägarna i en marksamfällighet bör alltså ingå i sakägarkretsen i ett expropriationsförfarande.

21. Det står vidare klart att en expropriation också rör förhållandet mellan föreningen och den exproprierande, vars rättighetsanspråk innebär ett fundamentalt ingrepp i den samfällighet som föreningen förvaltar på så sätt att den samfälliga marken övergår i den exproprierandes ägo och samfälligheten upphör. Liksom i fråga om delägarna saknas stöd i expropriationslagen för att utesluta föreningen ur sakägarkretsen.

22. Det kan inte heller anses finnas något hinder mot att låta delägarna och föreningen vara sakägare samtidigt. Föreningen – som inte är markägare och saknar anspråk på egen ersättning i den egenskapen – ska fullt ut tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, medan varje medlems enskilda intressen ska beaktas endast i skälig omfattning (se 19 § första stycket samfällighetslagen).

23. Medlemsgemensamma intressen kan aktualiseras främst i ärenden rörande expropriationstillstånd där de allmänna förutsättningarna för expropriation prövas mot bakgrund av den utredning som sökanden och sakägarna lägger fram. Det framstår som en fördel att utredning som är till gemensam nytta för medlemmarna tas fram via föreningen. En tillståndsansökan kan också föregås av en förhandling med föreningen om köp eller nyttjanderätt till den samfälliga marken. Föreningens överväganden vid en sådan förhandling, som måste anses ligga inom dess förvaltning, kan tänkas inverka vid tillståndsprövningen, framför allt när det gäller proportionaliteten av en expropriation. Övervägandena bör då också kunna presenteras i tillståndsärendet, vilket lämpligen sker av föreningen.

24. Medlemsgemensamma intressen kan också uppkomma i ett efterföljande mål om expropriationsersättning, exempelvis när det finns ett intresse av att ersättning utbetalas till föreningen gemensamt för delägarnas räkning. Skälen för det utvecklas lämpligen av föreningen i expropriationsmålet.

25. Det kan visserligen hävdas att det skulle vara praktiskt att, i linje med vad som exempelvis gäller enligt fastighetsbildningslagen, betrakta endast samfällighetsföreningen, och inte även delägarna, som sakägare när det är fråga om expropriation av hela samfälligheten. Med ett sådant synsätt skulle föreningen vara den form som delägarna uppträder i, och inom ramen för vilken deras intressen tillgodoses, när en föreningsförvaltd samfällighet exproprieras. Det inger dock betänkligheter ur ett egendomsskyddsperspektiv att utan det uttryckliga lagstöd som finns i fastighetsbildningslagen anse att föreningen på detta sätt träder i stället för delägarna.

26. En marksamfällighet bör alltså som huvudregel ingå i sakägarkretsen vid sidan om delägarna i expropriationsärenden.

27. Det sagda utesluter inte att i vissa fall enbart de deläggande medlemmarna i föreningen, och alltså inte även föreningen, är sakägare. Så kan det till exempel vara när det är fråga om en expropriation av endast en andel i samfälligheten (jfr p. 8).

Bedömningen i detta fall

28. I målet är fråga om expropriation av hela samfälligheten X s:86.

29. Samfällighetsföreningen är då att anse som sakägare i målet. Fortifikationsverkets talan borde därför inte ha avvisats. Domstolen borde ha fortsatt handläggningen och hanterat även delägarna som sakägare.

30. Avvisningsbeslutet ska alltså undanröjas och målet visas åter till mark- och miljödomstolen.

I avgörandet har deltagit justitieråden Agneta Bäcklund (skiljaktig), Petter Asp (skiljaktig), Eric M. Runesson (referent), Margareta Brattström och Erik Sjöman.
Föredragande har varit justitiesekreteraren Axel Johnsson.

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Agneta Bäcklund och Petter Asp är skiljaktiga och anser att delägarna i en samfällighet, men inte samfällighetsföreningen, är sakägare i ett mål om expropriation avseende den samfällda marken. Målet bör återförvisas med den utgångspunkten. De anser att skälen ska ges följande lydelse.

Sakägare i mål om expropriation av en samfällighet

Begreppet sakägare förekommer i många lagar på det mark- och miljörättsliga området. Sakägare är allmänt uttryckt den som saken angår. I detta ligger att en person på något sätt ska vara berörd av beslutet, exempelvis på så sätt att beslutet rör ett intresse som är erkänt av rättsordningen och som personen representerar.

Det står klart att delägarna i en marksamfällighet, vilka alla äger fastigheter som har del i samfälligheten, är berörda vid en expropriation av den samfällda marken. Var och en av dem har en rätt att bevaka i ett expropriationsmål och de är alltså sakägare i ett sådant mål.

Om samfälligheten förvaltas av en förening aktualiseras då frågan om även föreningen har ställning som sakägare, tillsammans med eller i stället för delägarna.

En samfällighetsförening är en juridisk person som – i stället för delägarna – representerar samfälligheten. Delägarna är föreningens medlemmar och utser föreningens styrelse. När föreningen inom ramen för sin behörighet företräder samfälligheten träffar den alltså överenskommelser som är bindande för delägarna. Det sagda gäller även när föreningen uppträder som part i en domstolsprocess.

I fastighetsbildningsärenden synes utgångspunkten vara att antingen föreningen eller delägarna har rätt att uppträda som sakägare och föra talan vid fastighetsbildningsförrättning som rör samfälld mark (se 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen, 1970:988, och prop. 1988/89:77 s. 83). Det sagda talar för att samma ordning bör gälla i expropriationsmål, en ordning som också ligger väl i linje med allmänna associationsrättsliga principer.

Talan i domstol i expropriationsmål gäller som huvudregel bestämmande av expropriationsersättning. Enligt 5 kap. 23 § expropriationslagen (1972:719) ska ersättning bestämmas särskilt för varje sakägare. Avser expropriation samtliga delägars andel i samfällighet och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med rätt att uppbära medel som härrör från samfälligheten, kan domstolen dock bestämma gemensam ersättning för delägarna. Utformningen av paragrafen talar för att delägarna, inte föreningen, ska ses som sakägare i expropriationsmål.

En ordning där såväl föreningen som delägarna är sakägare avseende den samfällda marken riskerar också att leda till praktiska problem.

Expropriationsmål är dispositiva på det sätt att parterna är fria att komma överens om expropriationsersättning i den mån fastigheten inte är besvärad av beviljad eller sökt inteckning. Det väcker bland annat frågan om såväl föreningen som delägarna kan träffa överenskommelser i frågan om ersättningen.

Det kan också sättas i fråga om det kan anses vara en förvaltningsåtgärd att företräda samfälligheten i ett expropriationsmål (se 18 § lagen, 1973:1150, om förvaltning av samfälligheter). Genom att expropriationsmålet avgörs slutligt och ersättningen som bestämts i målet betalats är expropriationen fullbordad och den exproprierande har rätt att tillträda egendomen.

Äganderätten till marken tillkommer därefter inte delägarna. Att föreningen

inte längre har någon funktion är en följd av att delägarnas rätt upphör att gälla. Det innebär att det är en fråga av så grundläggande betydelse för delägarfastigheterna att den bör hanteras av dem och inte en förvaltningsåtgärd som bör skötas av föreningen. Det finns inte heller något intresse som företräds av föreningen som inte härrör från delägarna.

Slutsatsen är att det är delägarna – inte föreningen – som är sakägare i mål om expropriation av samfälld mark.

Det nu sagda utesluter i och för sig inte att föreningen kan vara sakägare i ett sådant mål, men det förutsätter att föreningen då har ett sådant eget, av rättsordningen skyddat, intresse som gör att föreningen berörs av beslutet om expropriation. Så kan exempelvis vara fallet om föreningen, för sina angelägenheter, har avtalat om hyra av en lokal som är belägen på samfälligheten.

Bedömningen i detta fall

Samfällighetsföreningen är alltså inte att anse som sakägare i målet utan det är delägarna i samfälligheten som är sakägare. Mark- och miljödomstolen borde därför inte ha utfärdat stämning mot föreningen.

Även om en domstol inte ska utföra någon utförlig undersökning om vilka som är sakägare är det enligt förarbetena självklart att en sakägare som domstolen självmant får eller har kännedom om ska stämmas eller kallas (se prop. 1972:109 s. 294). Om den exproprierande i stämningsansökan som sakägare felaktigt angett någon bör domstolen i många fall dessutom kunna uppmärksamma den exproprierande på detta så att stämningsansökan kan justeras.

Mark- och miljödomstolen borde därför ha uppmärksammat att delägarna skulle anges som sakägare. Mark- och miljööverdomstolens beslut ska därför undanröjas och målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.
