LANTMÄTERIET

Handbok JB

Jordabalken

Lantmäteriet
Division Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63

INNEHÅLL

INNEHÅLL 3

Ändringshistorik och förkortningslista 15

1. Fastighet och dess gränser 17

1.1 Fast egendom m.m. 18
1.1.1 Fast egendom 18
1.1.2 Förbud mot sämjedelning 19
1.1a Tredimensionell fastighetsindelning 21
1.1a.1 Definitioner och begrepp 21
1.1a.2 Mark och utrymme 21
1.2 Gräns mot allmänt vattenområde 22
1.3 Lagligen bestämd gräns 30
1.4 Ej lagligen bestämd gräns 39
1.4.1 Principer för ej lagligen bestämd gräns 39
1.4.2 Gräns vid tvångsförvärv 40
1.5 Gräns i vattenområde 41
1.5.1 Hur gränser i enskilt vatten ska bestämmas 48
1.5.2 Avgörande vattenstånd vid bestämning av gräns 51
1.6 Legal nyttjanderätt till strandområde 53

2. Tillbehör till fastighet 58

2.1 Omedelbara tillbehör 61
2.1.1 Byggnader och andra anläggningar 61
2.1.2 Byggnad m.m. utanför fastigheten 65
2.2 Medelbara tillbehör 67
2.2.1 Allmänna byggnadstillbehör 68
2.2.2 Speciella byggnadstillbehör 69
2.2.3 Reservdelar och dubbletter 69
2.2.4 Byggnad inom flera fastigheter 69
2.3 Industritillbehör 71
2.4 Föremål som inte är tillbehör 74
2.4.1 Nyttjanderättshavares föremål 74
2.4.2 Företagshypotek 76
2.4.3 Talan om betalning har väckts 76
2.4.4 Undantagsregel för staten 77
2.5 Obligationsrättslig verkan 78
2.5.1 Vad som gäller mellan parterna 78
2.5.2 Hyrda föremål 78
2.6 Fastighet upplåten med tomträtt 79
2.7 Tillbehörsegenskapens upphörande 80
2.7.1 Överlåtelse av föremål 80
2.7.2 Vissa särskilda överlåtelser 81

3. Rättsförhållanden mellan grannar 82

3.1 Hänsyn till omgivningen 83
3.2 Rot eller gren tränger in på fastighet 85
3.2.1 Rätt att ta bort rot eller gren 85
3.2.2 Fastighet upplåten med tomträtt 85
3.3 Skyddsåtgärder vid grävning m.m. 86
3.3.1 Grävning eller liknande arbete 86
3.3.2 När skyddsåtgärd får underlåtas 88
3.3.3 Särskild skyddsåtgärd 89
3.4 Skyddsåtgärder på annans mark 90
3.5 Byggnad m.m. med 3D-utrymme 91
3.5.1 Definition 91
3.5.2 Tomträtt 91
3.6 Skyddsåtgärder vid byggnadsarbete 92
3.6.1 Skyddsåtgärder vid risk för skada på anläggningsdel 92
3.6.2 Skyddsåtgärder som ska bekostas av grannen 92
3.6.3 Ingen rätt till ersättning i vissa fall 93

3.7 Tillträde för byggnadsarbete 94
3.7.1 Tillträde till anläggningsdel 94
3.7.2 Rätt till ersättning 94
3.8 Åtgärder vid vanvård 96
3.8.1 Skyldighet att åtgärda skadad anläggningsdel 96
3.8.2 Rätt till ersättning 97
3.8.3 Undantag om hela anläggningen måste bytas ut 97
3.9 Skadeförebyggande åtgärder 98
3.9.1 Interimistiskt beslut om åtgärd 98
3.9.2 Villkor för beslut 98
3.10 Förfarande vid interimistiskt beslut 99
3.10.1 Rättegångsregler 99
3.10.2 Verkställighet 99
3.10.3 Överklagande 99
3.11 Ansvar för störningar i 3D-situationer 100
3.11.1 Fastighetsägarens ansvar 100
3.11.2 Ansvar även för besökare m.fl. 101
3.11.3 Rätt att föra talan 101
3.12 Byggnad tränger in på fastighet 103
3.12.1 Uppförd över fastighetsgräns 103
3.12.2 Rätt till ersättning 105

4. Köp, byte och gåva 107

4.1 Köpehandlingen 110
4.1.1 Formkraven 110
4.1.2 Ytterligare om köpeskilling 114
4.1.3 Ogiltighetspåföljd m.m. 115
4.2 Dubbla köpehandlingar 117
4.3 Villkor av sakrättslig karaktär 119
4.3.1 Förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor 119
4.3.2 Friskrivning från skadeståndsskyldighet enligt 21 § 121
4.3.3 Överlåtelseförbud, förköpsvillkor o.d. 121
4.4 Tidsbegränsning 123
4.4.1 Tvåårsregeln 123
4.4.2 Undantag från tvåårsregeln 123
4.5 Köpebrev 126
4.6 Upprepande av villkor 127
4.7 Områdesförvärv 128
4.8 Förvärv av andel i fastighet 130
4.8.1 Samäganderätt 130
4.8.2 Utbrytning av andel 130
4.9 Förvärv av samfälld mark m.m. 131
4.10 Avkastning av fastighet 132
4.10.1 Naturlig avkastning 132
4.10.2 Arrende, hyra och annan inkomst 132
4.10.3 Avgifter 132
4.11 Skada eller försämring av fastigheten 134
4.11.1 Vem som står faran 134
4.11.2 Avdrag på köpeskillingen eller hävning 134
4.12 Säljarens vanvård eller vållande 135
4.12.1 Avdrag på köpeskillingen eller hävning 135
4.12.2 Preskriptionstid 135
4.13 Underlåtenhet att avträda fastigheten 136
4.14 Köparen kan inte få lagfart p.g.a. säljaren 137
4.15 Köparen kan i annat fall inte få lagfart 138
4.15.1 Hinder mot lagfart 138
4.15.2 Preskriptionsfrist 139
4.16 Inteckning med för stort belopp 140
4.16.1 Avdrag på köpeskillingen eller hävning 140
4.16.2 Gemensam inteckning 140
4.17 Rättsliga fel 142
4.17.1 Nyttjanderätt, servitut m.m. 142
4.17.2 Annan än säljaren äger byggnad 142
4.18 Rådighetsfel 143
4.19 Faktiska fel 144
4.19.1 Fastigheten avviker från vad som förutsatts 144

4.19.2 Befintligt skick *145*
4.19a Reklamation 147
4.19a.1 Meddelande om fel inom rimlig tid *147*
4.19a.2 Undantag *148*
4.19a.3 Försening *148*
4.19b Preskription 149
4.19c Beräkning av avdrag på köpeskillingen 150
4.19d Yrkesmässig verksamhet 151
4.19d.1 Näringsidkare säljer till konsument *151*
4.19d.2 Undantag *151*
4.19d.3 Förlust i näringsverksamhet *152*
4.20 Kartor och andra handlingar 153
4.21 Klander 154
4.21.1 Återbärande av köpeskillingen *154*
4.21.2 Del av fastighet *154*
4.22 Säljaren insolvent 156
4.23 Innehållande av del av köpeskillingen 157
4.24 Tvesalusituation 158
4.24.1 Samma regler som i hemulsfallen *158*
4.25 Ränta 159
4.25.1 Räntelagen gäller *159*
4.25.2 Rätt till skadestånd vid hävning *159*
4.26 Köparen i obestånd 160
4.27 Köparen har belastat fastigheten 161
4.27.1 Inteckning eller upplåtelse av panträtt *161*
4.27.2 Upplåtelse av annan rättighet *162*
4.28 Byte 163
4.29 Gåva 164
4.30 Villkorad gåva 165
4.30.1 Längre än två år *165*
4.30.2 Gåva till förmån för ofödda *165*
4.31 Ersättningsregel 166

5. Återvinning av fastighet genom klander 167

5.1 Avkastning m.m. 168
5.1.1 Ersättning *168*
5.1.2 Den avträdandes försumlighet *168*
5.2 Ersättningsskyldighet för den avträdande 169
5.3 Ersättningsskyldighet för den vinnande 170
5.4 Tidsfrist 171
5.5 Annan än nödvändig kostnad 172
5.5.1 Rätt att bortföra egendom *172*
5.5.2 Lösenrätt för den vinnande *172*
5.6 Egendom som får bortföras 173
5.6.1 Egendomen tillfaller den vinnande *173*
5.6.2 Säkerhet m.m. *173*
5.6.3 Återställande *173*
5.7 Tvesalu 174

6. Panträtt 175

6.1 Inskrivning i fastighet 176
6.1.1 Pantbrev *176*
6.1.2 Gemensam inteckning *177*
6.2 Panträttsupplåtelsen 178
6.2.1 Panträttens uppkomst *178*
6.2.2 Datapantbrev *179*
6.2.3 Ägarhypotek *180*
6.3 Panträttens innebörd 181
6.3.1 Fördelning av medel *181*
6.3.2 Flera pantbrev *182*
6.3.3 När tillägget inte gäller *182*
6.4 Preskriberad fordran 184
6.5 Skyldighet att ta emot betalning 185
6.6 Vanvårdad fastighet 186
6.7 Godtrosförvärv 187
6.7.1 Huvudregeln *187*

6.7.2 Familjerättsliga förvärv m.m. 188
6.7.3 Gravationsbevis 189
6.7a Framtida fordran 190
6.7a.1 Upplåtaren inte längre ägare 190
6.7a.2 Fordran byts ut 191
6.8 Klander 192
6.8.1 Fastighet frångår innehavaren 192
6.8.2 Avtal som hävs 192
6.9 Ägarhypotekets innebörd 194
6.10 Gemensamma inteckningars inbördes ansvar 195
6.10.1 Ansvaret mellan fastigheterna 195
6.10.2 Brist i primärt ansvarig fastighet 195
6.11 Ansvar efter delning av fastighet 197
6.11.1 Delning genom klyvning 197
6.11.2 Delning genom avstyckning 197
6.11.3 Betalning samtidigt ur delarna 198
6.11.4 Hänvisning till 16 § 198
6.12 Pantbrevs giltighet 199
6.12.1 Inteckning avser en fastighet 199
6.12.2 Flera fastigheter 200
6.13 Fördelning av medel utan försäljning 201
6.13.1 Inteckning utan verkan 201
6.13.2 Avstående från rätt till betalning 201
6.14 Expropriation m.m. 202
6.15 Fördelning av medel i övrigt 203
6.16 Fastighetsbildnings inverkan 204
6.16.1 Sammanläggning 204
6.16.2 Avstyckning av samfälld mark 204
6.17 Pantbrev utan verkan 206
6.17.1 Inteckning och pantbrev utan verkan 206
6.17.2 Dödning 206

7. Nyttjanderätt, servitut m.m. 207

7.1 Tillämpningsområdet 209
7.1.1 Upplåtelse genom avtal 209
7.1.2 Bestämmelser i 8–15 kap. 209
7.1.3 Särskilda bestämmelser 209
7.2 Hyresrätt till hus på ofri grund 210
7.3 Partiella nyttjanderätter och naturvårdsavtal 211
7.3.1 Partiella nyttjanderätter 211
7.3.2 Naturvårdsavtal 212
7.4 Nyttjanderätter utanför JB 213
7.5 Upplåtelsetider 214
7.5.1 Nyttjanderätt i allmänhet 214
7.5.2 Skogsavverkningsrätt 215
7.5.3 Undantag 215
7.5.4 Uppsägningsskyldighet 215
7.6 Servitut och rätt till elektrisk kraft 216
7.7 Förlängning av avtal Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar i och tillägg till upplåtelseavtalet. 217
7.7.1 Överenskommelse om förlängning 217
7.7.2 På grund av lag eller avtalsbestämmelse 217
7.8 Ändring eller tillägg 219
7.8.1 Ny upplåtelse 219
7.8.2 Tillämpning av bestämmelse i lag 219
7.8.3 Ändring i skriftliga avtal 219
7.9 Hinder mot andelsupplåtelse 220
7.10 Rätt till inskrivning 221
7.10.1 Inskrivning i allmänhet 221
7.10.2 Rätt till elektrisk kraft 222
7.11 Förbehåll 223
7.11.1 Åläggande att göra förbehåll 223
7.11.2 Rätt till elektrisk kraft 224
7.12 Överenskommelse enligt 7 eller 8 § 225
7.13 Skydd vid arrende och hyra 226
7.13.1 Skriftligt avtal 226

7.13.2 Undantag 226
7.13.3 Hyresförhandlingslagen 227
7.14 Skydd genom ond tro m.m. 228
7.14.1 Ond tro 228
7.14.2 Uppsägning 229
7.15 Indispositivitet 230
7.16 Exekutiv försäljning 231
7.16.1 Verkan av försäljning exekutivt 231
7.16.2 Underlåtenhet att säga upp avtal 233
7.17 Rätt att uppbära vederlag 234
7.17.1 Arrendeavgift m.m. 234
7.17.2 Tidigare ägares åligganden 234
7.17.3 Exekutiv försäljning 234
7.18 Skadestånd vid överlåtelse 236
7.19 Skadestånd vid tvångsförsäljning 237
7.19.1 Rättighet upphör att gälla 237
7.19.2 Rätt till ersättning förverkad 238
7.20 Särskilda ersättningsregler 239
7.20.1 Nye ägaren försummar sina förpliktelser 239
7.20.2 Överlåtaren försummar sina förpliktelser 239
7.20.3 Preklusionsfrist 239
7.21 Tvingande bestämmelser 240
7.22 Rättigheters inbördes ställning 241
7.22.1 Företräde efter tidsföljd för upplåtelse 241
7.22.2 Samtidiga upplåtelser 241
7.23 Företräde vid exekutiv auktion 242
7.23.1 Företräde efter tidsföljd 242
7.23.2 Myndighet i annat fall fördelar medel 242
7.24 Skadestånd när rättighet inte kan utövas 243
7.25 Klander 244
7.25.1 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning 244
7.25.2 Ersättning för skada 244
7.26 Expropriation m.m. 245
7.27 Delning av fastighet 246
7.27.1 Nyttjanderätt och servitut 246
7.27.2 Rätt till elektrisk kraft 246
7.28 Vederlag fördelas mellan ägarna 247
7.29 Fastighetsreglering 248
7.29.1 Mark som tillförs belastad fastighet 248
7.29.2 Mark eller byggnad som frångår fastighet 249
7.29.3 Förordnande att rättighet ska bestå 250
7.30 Jämkning av vederlag 251
7.30.1 Tomträtt och servitut 251
7.30.2 Annan nyttjanderätt än tomträtt 251
7.30.3 Talan om jämkning 252
7.30.4 Ersättning vid fastighetsreglering 252
7.31 Vissa upplåtelser i andra hand 253

8. Arrende i allmänhet 254

8.1 Upplåtelse mot vederlag 256
8.1.1 Vederlag 256
8.1.2 Lägenhetsarrende 256
8.2 Tvingande regler 258
8.2.1 Huvudregel 258
8.2.2 Godkännande av arrendenämnden 258
8.3 Avtalets upprättande 260
8.3.1 Formkrav 260
8.3.2 Muntligt avtal 261
8.4 Uppsägning 263
8.4.1 Uppsägning på grund av förverkande 263
8.4.2 Uppsägning av annan orsak 263
8.4.3 Fardag 264
8.5 Uppsägning vid lägenhetsarrende 265
8.6 Upplåtelse för arrendatorns livstid 266
8.7 Fardag på helgdag 267

8.8 Sättet för uppsägning 268
8.8.1 Skriftlig uppsägning 268
8.8.2 Delgivningslagen 268
8.8.3 Den sökte träffas inte i sitt hemvist 269
8.8.4 Ej känt hemvist 269
8.8.5 Ansökan hos domstol 269
8.8.6 Uppsägning av anläggningsarrende 269
8.8 a Uppsägning av avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende 270
8.9 Oriktig uppgift 271
8.10 Försämring av arrendestället 272
8.11 Arrendets upphörande delvis 273
8.11.1 På grund av annat förvärv 273
8.11.2 Ersättning för skada 273
8.12 Betalning av arrendeavgift 274
8.12a Deposition av arrendeavgift 275
8.12a.1 Hos Lst 275
8.12a.2 Lag om nedsättning av pengar 276
8.12a.3 Arrendatorn ej i dröjsmål 276
8.12a.4 Överklagande 276
8.12b Förfarandet hos Lst 277
8.13 Besiktning m.m. 278
8.14 Pant eller borgen 279
8.15 Utmätning av fastigheten 280
8.16 Fastighetsägaren i konkurs 281
8.17 Arrendatorn i konkurs 282
8.18 Arrendatorn i konkurs före tillträdet 283
8.18.1 Jordägarens rätt att säga upp avtalet 283
8.18.2 Ersättning 283
8.18.3 Jordbruksarrende 283
8.19 Andrahandsupplåtelse 284
8.20 Uthyrning av egen byggnad 285
8.21 Bortförande av byggnad m.m. 286
8.21.1 Erbjudande om lösen 286
8.21.2 Egendom tillfaller jordägaren 287
8.21.3 Ämnen från fastigheten 287
8.21.4 Egendom förvärvad av tidigare arrendator 287
8.21.5 Dispositionsfrihet 287
8.22 Annan egendom 288
8.23 Arrenderätten förverkad 289
8.23.1 Förverkandegrunder 289
8.23.2 Bagatellartade förseelser 291
8.23.3 Ersättning för skada 291
8.24 Rättelse sker m.m. 292
8.25 Dröjsmål med betalning av avgiften 293
8.26 Fordringsanspråk 294
8.27 Förköpsrätt 295
8.28 Tvists avgörande av skiljenämnd 296
8.29 Arrendenämnder 297
8.30 Arrendenämndens uppgifter 298
8.31 Överklagande av arrendenämndens beslut 299
8.31.1 Beslut som får överklagas 299
8.31.2 Beslut som inte får överklagas 299
8.31a Regler vid överklagande 300
8.31a.1 Som vid överklagande av tingsrätts beslut 300
8.31a.2 Prövningstillstånd krävs inte 300
8.31b Teknisk ledamot i hovrätt 301
8.31b.1 När teknisk ledamot får ingå 301
8.31b.2 Kvalifikationskrav m.m. 301
8.31c Sanningsförsäkran 302
8.31d Hovrättsbeslut som inte får överklagas 303

9. Jordbruksarrende 304

9.1 Definition på jordbruksarrende 305
9.2 Arrendetid 306
9.2.1 Viss tid 306
9.2.2 Gårdsarrende 307

9.2.3 Förbud att återta jorden *307*
9.3 Uppsägning 308
9.3.1 Arrende för lägst ett år *308*
9.3.2 Avtalet förlängt *309*
9.3 a Begäran om villkorsändring 310
9.4 Tyst förlängning 311
9.5 Arrendatorns frånfälle 312
9.6 Förtida tillträde 313
9.7 Rätt till förlängning av arrendeavtalet 314
9.8 Besittningsbrytande grunder 315
9.9 Förlängning 316
9.9.1 Arrendeavgift vid förlängning *316*
9.9.2 Tid för förlängning *316*
9.9.3 Oförändrade villkor *317*
9.9.4 Avtalsfrihet *317*
9.9a Dödsbos rätt till förlängning 318
9.10 Hänskjutning till arrendenämnden 320
9.10.1 Hänskjutning inom två månader *320*
9.10.2 Tvist om villkorsändring *321*
9.10.3 Uppsägning eller villkorsändring ibland utan verkan *321*
9.11 Rätt för arrendatorn att kvarsitta 322
9.11.1 Interimistisk rättighet *322*
9.11.2 Villkorstvist *322*
9.12 Villkor för fortsatt arrende 323
9.12.1 Villkoren ska fortsätta att gälla *323*
9.12.2 Arrendatorns talan har bifallits *323*
9.12a Ränta för arrendeavgift 324
9.12a.1 Lägre eller högre arrendeavgift *324*
9.12a.2 Ränteberäkning *324*
9.12b Rätt för arrendatorn att säga upp 325
9.12b.1 Tidsfrist *325*
9.12b.2 Uppskov med avträdet *325*
9.13 Uppskov med avträdet 326
9.13.1 Rätt till skäligt uppskov *326*
9.13.2 Förlängda villkor *326*
9.14 Gårdsarrende som inte förlängs 327
9.14.1 Jordägarens ersättningsskyldighet *327*
9.14.2 Obilligt mot jordägaren med ersättningsskyldighet *328*
9.15 Arrendeställets underhåll 329
9.16 Brist vid tillträdet 330
9.17 Hälsoskyddslagstiftning 331
9.17a Jordägarens skyldighet att utföra vissa investeringar 332
9.18 Anläggning måste ersättas med en ny 333
9.19 Skada på grund av brand m.m. 334
9.20 Arrendatorn uppför ersättningsbyggnad 335
9.21 Arrendatorn utför ny täckdikning m.m. 336
9.21a Arrendatorns investeringar 337
9.22 Höjning av arrendeavgiften 338
9.23 Avräkning och syn 339
9.24 Synemän 340
9.24 a Överklagan av beslut om syneman 341
9.25 Underrättelse om syn och jäv 342
9.26 Förfarande vid syn 343
9.27 Fördelning av synekostnad 344
9.28 Klander av syn 345
9.29 Arrendeavgiften 346
9.30 Arrendatorns konkurs 347
9.31 Överlåtelse av arrenderätten 348
9.31.1 Huvudregel *348*
9.31.2 Undantag vid arrende på lägst tio år *348*
9.31.3 Utvidgad överlåtelserätt *348*
9.31.4 Dödsbos överlåtelserätt *349*
9.31.5 Universalsuccession *349*
9.31a Överlåtelse efter investeringar 350
9.31a.1 Förutsättningar för rätt till överlåtelse *350*

9.31a.2 Inlösenskyldighet 350
9.31a.3 Gäller även för ny arrendator 351
9.31a.4 Inlösenbeloppet 351
9.31b Innebörden av arrendatorns överlåtelserätt 352
9.31b.1 Någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas 352
9.31b.2 Tvist prövas av arrendenämnden 352
9.31b.3 Tidsfrister 353
9.32 Jordägarens rätt att återtaga arrendestället 354
9.33 Uppsägning av arrende vid vattenföretag 355
9.34 Begränsning av arrendators rätt till nyttjande 356
9.34a Ersättning för viltskador 357
9.35 Hantering av viss lös egendom 358

10. Bostadsarrende 359

10.1 Definition av begreppet bostadsarrende 360
10.1.1 Upplåtelsen 360
10.1.2 Koloniträdgårdar 360
10.2 Arrendetid 362
10.2.1 Viss tid 362
10.2.2 Uppsägning före tidens utgång 362
10.3 Uppsägning av arrendeavtal 363
10.3.1 Villkoren för uppsägning 363
10.3.2 Automatisk förlängning 363
10.3.3 Förbehåll 363
10.3 a Begäran om villkorsändring 365
10.4 Besittningsskydd 366
10.4.1 Tillämpningsområde 366
10.4.2 Godkännande av arrendeneämnden 366
10.5 Brytande av besittningsskyddet 367
10.5.1 Grunderna 367
10.5.2 Avstående av del av arrendestället 368
10.6 Arrendevillkoren efter förlängning 369
10.6.1 Arrendeavgiften 369
10.6.2 Förlängning av arrendetiden 369
10.6.3 Ingen ändring av villkoren 370
10.6.4 Överenskommelse 370
10.6a Arrendeavgift 371
10.6b Förlängningsrätt för arrendatorns dödsbo 372
10.7 Överlåtelse av arrenderätt 373
10.7.1 Substitution är förbjuden 373
10.7.2 Hembud 373
10.7.3 Överlåtelse genom bodelning m.m. 374
10.7.4 Förbehåll 374

11. Anläggningsarrende 375

11.1 Ändamålet vid anläggningsarrende 376
11.2 Avtal för viss tid 377
11.3 Förlängning av avtalet och uppsägning 378
11.4 Indirekt besittningsskydd 379
11.5 Brytande av besittningsskyddet 380
11.5a Arrendeavgift vid förlängning 382
11.5a.1 Skälig arrendeavgift 382
11.5a.2 Arrendenämndens yttrande om arrendeavgiften 382
11.5a.3 Anbud eller avtal 382
11.6 Jordägarens uppsägning 383
11.6a Uppsägning från arrendatorn 384
11.6b Uppskov med avträdet 385
11.7 Överlåtelse av arrenderätten 386

12. Hyra 387

13. Tomträtt 388

13.1 Definition av tomträtt 391
13.1.1 Upplåtelse mot avgäld 391
13.1.2 Upplåtelse av begränsade rättigheter 392
13.2 Upplåtelse av tomträtt 393
13.2.1 Upplåtelse i fastighet i allmän ägo 393

13.2.2 Förbud mot tomträttsupplåtelse i vissa fall *393*
13.3 Tomträttsavtalet 394
13.4 Upplåtelsehandlingen 395
13.4.1 Handlingens innehåll *395*
13.4.2 Särskilda byggnadsbestämmelser *396*
13.5 Överlåtelse av byggnad 397
13.6 Tomträtten ej beroende av villkor 398
13.7 Överlåtelse och rättighetsupplåtelse 399
13.8 Överskridande av sin rätt 400
13.9 Ej uppdelning av tomträtt 401
13.10 Avgälden 402
13.11 Ändring av avgälden 403
13.11.1 Överenskommelse om ändring *403*
13.11.2 Domstols prövning *403*
13.11.3 Samma belopp som tidigare *404*
13.12 Jämkning av avgälden 405
13.12.1 Överenskommelse om jämkning *405*
13.12.2 Ändring av tomträttens värde *405*
13.13 Ej uppsägning av tomträttshavaren 406
13.14 Fastighetsägarens uppsägning 407
13.14.1 Vissa perioder *407*
13.14.2 Annat ändamål än bostadsbebyggelse *407*
13.14.3 Grunder för uppsägning *407*
13.15 Tidsfrist för uppsägning 409
13.15.1 Minst två år före periodens utgång *409*
13.15.2 Skriftlig uppsägning *409*
13.16 Klander av uppsägningen 410
13.17 Tomträtten upphör 411
13.17.1 Lösenskyldighet *411*
13.17.2 Ej nödvändig kostnad *412*
13.17.3 Ej lösenskyldighet *412*
13.18 Lösesumman 413
13.18.1 Talan om lösesummans bestämmande *413*
13.18.2 Deponering av lösensumman *414*
13.18.3 Insättning av medlen i bank *414*
13.19 Tomträttens upphörande 415
13.19.1 Inskrivningar i tomträtten utan verkan *415*
13.19.2 Ränta *415*
13.20 Utbetalning 416
13.21 Ändring av tomträttsavtalet 418
13.21.1 Utvidgning eller inskränkning *418*
13.21.2 Regler för avtal enligt första stycket *419*
13.22 Tomträtten upphör efter avtal 421
13.23 Behörig domstol 423
13.24 Expropriationslagens regler 424
13.25 Talan om omprövning m.m. 425
13.26 Likställighetsförklaring 426

14. Servitut **427**

14.1 Servitutsrekvisiten 431
14.1.1 Ändamålsenlig markanvändning m.m. *432*
14.1.2 Stadigvarande betydelse m.m. *437*
14.1.3 Officialservitut *438*
14.2 Till förmån för gruvegendom 440
14.3 Förenat med äganderätten 441
14.4 Ej skogsfång eller bete 442
14.5 Servitutsavtalet 443
14.6 Förfaranderegler vid utövningen 444
14.7 Överskridande av sin rätt 445
14.8 Hävning av servitut på grund av 14 kap. 7 § 446
14.9 Hävning på annan grund 447
14.10 Underrättelse om hävning 448
14.11 Ändring i fastighetsindelningen m.m. 449
14.12 Sammanläggning 453
14.13 Bortförande av byggnad eller annan anläggning 454
14.14 Ändring och upphävande 455

15. Rätt till elektrisk kraft **456**
15.1 Ändamålet 458
15.2 Formkrav 459
15.3 Överlåtelse 460
16. Hävd till fast egendom **461**
16.1 Hävd 463
16.2 Preklusiva bestämmelser 465
16.2.1 Verkan av underlåtenhet 465
16.2.2 Återbära egendom 465
17. Företräde på grund av inskrivning **466**
17.1 Ansökan om inskrivning 468
17.2 Ond tro hos förvärvaren av fastighet 469
17.2.1 Fastighet såld till flera personer var för sig 469
17.2.2 Överlåtelse i sin tur 469
17.2.3 Undantag för vissa upplåtelser 469
17.3 Ond tro hos förvärvaren av rättighet 470
17.4 Inskrivning av flera förvärv samma dag 471
17.5 Förvärv som inte medför någon rätt 472
17.6 Företräde på grund av inteckning 473
17.7 Hänvisning till 6 kap. 474
17.8 Företräde på annat sätt 475
17.9 Företräde enligt 17 kap. förfaller 476
17.10 Exekutiv försäljning 477
17.10.1 Företräde på grund av inskrivning gäller inte vid exekutiv försäljning 477
17.10.2 Undantag från 17 kap. 3 och 4 §§ 477
17.10.3 Undantag även vid annan medelsfördelning 477
17.11 Universalfång 478
18. Godtrosförvärv på grund av inskrivning m.m. **479**
18.1 Godtrosförvärv av äganderätt och bruksrätt 481
18.2 Godtrosförvärv av panträtt 482
18.3 Kvalificerade ogiltighetsanledningar 483
18.4 Staten skadeståndsskyldig 484
18.4a Förfalskad fångeshandling m.m. 485
18.5 Företrädare för staten 486
18.6 Väckande av talan 487
18.7 Regressrätt för staten 488
18.8 Anteckning om att talan har väckts 489
18.9 Talan om bättre rätt 490
18.10 Panträtt 491
LAGEN (1970:995) OM INFÖRANDE AV NYA JORDABALKEN (JP) **492**
Översikt **492**
1-3 §§ Allmänna bestämmelser **494**
1 Ikraftträdandedag 495
2. Upphävda regler 496
3. Ersättningsregler gäller 497
4-14 §§ Bestämmelser angående vissa äldre rättsinstitut **498**
4. Ofri tomt i stad 499
5. Företrädesrätt för fordran 500
6. Urminnes hävd 501
7. Åborätt 508
8. Rätt till avkomst mm. 509
9. Lagfart, inteckning mm för järnväg 510
10. Fastighetsbegreppet för vissa enheter 511
11. Fastighetsbegreppet för vissa enheter 512
12. Tillämpning av viss vattenfallsrätt och tomträtt 513
13. Förbud mot upplåtelse av ofri tomt i stad 514
14. Elektriska anläggningar och panträtt 515
15-18 §§ Övergångsbestämmelser angående 1 kap. nya JB **516**
15. Sämjedelnings giltighet 517

16. Gräns tillkommen i annan ordning 518
17. Fastighetsgräns genom överlåtelse innan nya JB 519
18. Fastighetsgräns som oklandrat hävdats 526

19 § Övergångsbestämmelser till 2 kap. JB 532

19. Tillämpning av bestämmelsen i 2 kap 1 § andra stycket 533

20-21 §§ Övergångsbestämmelser angående 4 kap. JB 534

20. Förvärv av fast egendom före JB ikraftträdande 535
21. Inteckning sökt och beviljad före balkens ikraftträdande 536

22 § Övergångsbestämmelse angående 5 kap, JB 537

22. Tillämpning beroende på avträdestid 538

23-33 §§ Övergångsbestämmelser angående 6 kap. JB 539

23. Inteckning beviljad eller sökt före balkens ikraftträdande 540
24. Inteckningshandling vid balkens ikraftträdande 541
25. Fordringshandling vid balkens ikraftträdande 542
26. Rätt till betalning ur medel 543
27. Fördelning av medel mellan rättsägare 544
28. Uppsägning av fordring till betalning 545
29. Göra gällande personligt betalningsansvar för inteckningshandling 546
30. Verkan av ett avtal om fastighetsförvärv hävs vid återtagande 547
31. Gemensam inteckning och avstyckning före balkens ikraftträdande 548
32. Försäljning av fastighet på exekutive auktion 549
33. Särskilt om inteckning vid fastighetsbildning 550

34-54 §§ Övergångsbestämmelser till 7-15 kap. JB 551

34. Nyttjanderätt, servitut mm 552
35. Nyttjanderätt eller servitut i andel av samfälld egendom 553
36. Ny ägare i ond tro 554
37. Oriktig upplåtelse 555
38. Tillämpning av bestämmelser för arrende 556
39. Tillämpning för arrendeavtal upprättade före balkens ikraftträdande 557
40. Tillämpning för avtal om jordbruksarrende tecknade före balkens ikraftträdande 558
41. Tillämpning för vissa avtal om jordbruksarrende 559
42. Arrendeavtal utan förbehåll om uppsägning 560
43. Avräkning för arrenderättens förverkande 561
44. Avtal om jordbruksarrende för särskild brukningsdel 562
45. Tillämpning för bostadsarrende 563
46. Arrendetvist 564
52. Tomträtt 565
53. Mål om ändring, upphörande mm. av servitut vid balkens tillkomst 566
54. Förordnande om tvångsförvaltning av elektrisk anläggning 567

55-57 §§ Övergångsbestämmelser angående 16-18 kap. JB 568

55. Tillämpning av hävdbestämmelser 569
56. Företräde på grund av inskrivning 570
57. Godtrosförvärv på grund av inskrivning 571

58-62 §§ Övergångsbestämmelser till 19-23 kap. JB är utelämnade 572

Omfattning

Jordabalken består av två avdelningar och 24 kapitel. Första avdelningen är benämnd *rättsförhållanden rörande fast egendo*m och består av 1–17 kap. Andra avdelningen är benämnd *inskrivningsväsendet* och består av 18–24 kap. Handbok JB behandlar jordabalken utifrån förrättningsverksamhetens behov. Av intresse för förrättningsverksamheten är främst första avdelningen. Den andra avdelningen behandlas därför inte i handboken. 12 kap. om hyra (ofta benämnt hyreslagen) behandlas inte heller i handboken.

Handboken har kompletterats med ett avsnitt för lagen om införande av nya jordabalken (jordabalkens promulgationslag, JP).

ÄNDRINGSHISTORIK OCH FÖRKORTNINGSLISTA

Ändringshistorik

2025-06-05

Översyn av alla bestämmelser som reglerar gränser samt vatten och fiske. Förtydligande av vissa bestämmelser om servitut. Bland ändringarna kan särskilt nämnas förtydligande av gräns mot allmänt vattenområde, presumtionsregeln för vatten och fiske, vatten och fiske till avsöndringar, gränshävd samt urminnes hävd. Omfattande rättsfallsreferat. Systematiska förarbeteshänvisningar. Minimerat överlapp med Handbok FBL, korsvisa hänvisningar mellan handböckerna i stället. Rättelser av smärre fel. Avsnitt med ändrad text: handboksinledningen, 1 kap. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 14 kap., 14.1, JP 6 §, JP 10 §, JP 17 §, JP 18 §.

2024-10-31

Ändrad text i avsnitten 7.9, 7.29 och 7.30 med anledning av NJA 2023 s. 859 "Sjövistet på Värmdö".

2023-02-28

Startversion för digitalt format. Uppdaterat med förarbeten, nya rättsfall, JBs promulgationslag samt översyn av språket.

2017-04-01

Avsnitt med ändrad text: 1:6, 2:4, 4:2.

I övrigt endast rättelser.

2013-02-01

Startversion för ändringshistorik.

Förkortningar

Lagar m.m.	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av FBL
FR	Fastighetsregistret
HB	Handelsbalken
JB	Jordabalken
JDL	Lagen (1926:326) om delning av jord å landet (jorddelningslagen)
JFL	Jordförvärvslagen (1979:230)
JP	Lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (promulgationslagen till JB)

LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LVV	Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalken
ÄB	Ärvdabalken
ÄJB	Äldre jordabalken
ÄktB	Äktenskapsbalken
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
Myndigheter m.m.	
BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 sept. 2008 = Lantmäteriet)
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelse
MD	Miljödomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
RR	Regeringsrätten (Sedan den 1 januari 2011 = HFD)
TR	Tingsrätt
ÖLM	Överlantmätarmyndighet (Sedan 1996 = LM)

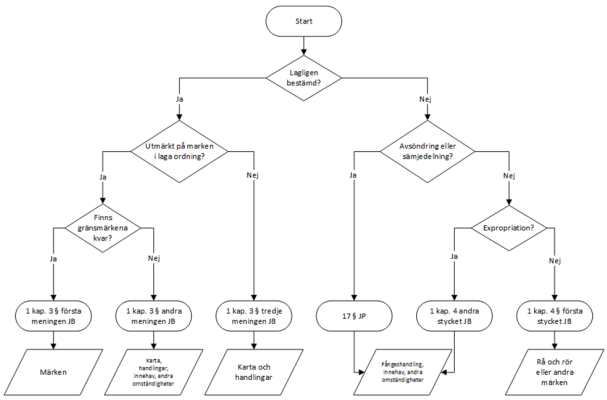
1. FASTIGHET OCH DESS GRÄNSER

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 202–204, 311–312, 393, del B s. 66–94. Se även *Lagberedningens förslag till jordabalk. III Förslag till jordabalk m.m.* (1909) s. 3–4, SOU 1947:38 s. 9–11, 39–83, SOU 1960:24 s. 13–15, SOU 1960:25 s. 10, SOU 1963:55 s. 9–11, 47–58.

I 1 kap. 1 § första stycket regleras vad som är fast egendom och i andra stycket fastslås att sämjedelning är utan verkan. Bestämmelserna om vad som är fast egendom härrör från lagen (1966:453) om vad som är fast egendom, som överfördes till JB och som behandlas i prop. 1966:24. Härutöver finns bestämmelser i 10 § JP om vissa äldre rättighetstyper som också räknas som fast egendom och som härrör från 5 § lagen (1895:36 s. 1) angående vad som till fast egendom är att hänföra, se JP 10 § Fastighetsbegreppet för vissa enheter

I 1 kap. 2–5 §§ behandlas gränsfrågor. Dessa paragrafer kommer särskilt till nytta för LM vid prövning av fastighetsbestämning av gräns. Dessutom finns bestämmelser av betydelse vid fastighetsbestämning i 17–18 §§ JP avseende äldre förhållanden. I synnerhet 1 kap. 5 § JB och 17 § JP innehåller även bestämmelser till ledning för att avgöra om en fastighet äger vatten och rätt till fiske. En översikt av de bestämmelser som har betydelse för att klargöra en gräns rätta sträckning ges av bilden nedan.



En redogörelse för de processuella reglerna om fastighetsbestämning finns i Handbok FBL 14 kap. Fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning.

Frågor om vattentillhörighet och fiske behandlas dessutom utförligt i LMV-rapport 1983:8 *Rätten till vatten och fiske*.

I 6 § regleras en legal nyttjanderätt till strandområde för fastigheter som förut haft strandkontakt men genom uppgrundning kommit att skiljas från vattnet.

1.1 Fast egendom m.m.

1 § Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 1966:24 s. 77 och 96, prop. 1970:145 del B s. 109, prop. 2002/03:116 s 118.

1 kap. 1 § är JB:s portalparagraf och innehåller kopplingen mellan fastigheter och fast egendom. Av denna paragraf framgår att fast egendom är jord samt att denna är indelad i fastigheter. Frågan om vad som är fast egendom kompletteras av bestämmelserna i 2 kap. om vad som ska betraktas som tillbehör till fastighet. Den fasta egendomen består av själva jorden medan tillbehören utgörs av olika slags föremål, som på grund av sitt speciella – mer eller mindre direkta – samband med jorden har ansetts höra ihop med denna och därför bör följa jorden vid olika rättsliga dispositioner.

Enligt paragrafen är sämjedelning, dvs. privat jorddelning utan verkan. Detta påverkar även förvärv av andel av fastighet som kräver åtföljande fastighetsbildning för att få verkan, se 4 kap. 7–8 §§.

1.1.1 Fast egendom

Vad som är fast egendom

I 1 kap. 1 § första stycket *första meningen* finns den grundläggande regleringen av vad som är fast egendom. Med jord menas sådana delar av jordytan – såväl fast mark som vattentäckt område – som ingår i det svenska territoriet. Till jord är att hänföra inte endast själva jordytan med därtill hörande grund utan även träd och andra växter som förekommer därpå. Detsamma gäller *luftrummet* ovan marken. Även det som finns *under jordytan* ingår i begreppet jord och är en del av den fasta egendomen. Räckvidden nedåt och uppåt går dock inte att ange. Den reella möjligheten att utnyttja luftrummet respektive det som finns under jordytan kan dock sägas utgöra en praktisk gräns för nyttjandet. Det kan finnas andra begränsningar för fastighetsägarens rätt att tillgodogöra sig innehållet i sin fastighet t.ex. beträffande mineraler, som omfattas av minerallagen, innebär en begränsning för fastighetsägarens rätt. Uttrycket fast egendom används i JB i två skilda betydelser, nämligen *dels* i fråga om ett konkret *fysiskt objekt, dels* om *äganderätt* till sådant objekt.

Att fiske inbegrips framgår av bestämmelserna om bundet och fristående fiske, se Handbok FBL 2 kap. 3 § Bundet fiske respektive Handbok FBL 1 kap. 4 § Fristående fiske.

Utöver dessa bestämmelser framgår av 10 § JP att även vissa äldre rättighetstyper (numera endast fråga om vattenverk på annans grund och jordeboksfiske) räknas som fast egendom. Enligt 10 § JP gäller nämligen fortfarande 5 § lagen (1895:36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra i vissa delar, se JP 10 § Fastighetsbegreppet för vissa enheter.

Indelning i fastigheter

I 1 kap. 1 § första stycket *andra meningen* framgår att fast egendom är indelad i fastigheter. Indelningen i fastigheter – av ålder bestående eller tillkomna enligt lagstiftningen om fastighetsbildning – gäller all mark med undantag för vattenområde som enligt lagen om gräns mot allmänt vattenområde är allmänt. Samfällda mark- och vattenområden samt samfällt fristående fiske utgör fast egendom eftersom de ingår i de delägande fastigheterna genom respektive fastighets andel i samfälligheten. Vattenverk på annans grund och jordeboksfiske är fastigheter och redovisas i fastighetsregistret.

En fastighet kan bestå av ett eller flera *områden* på marken, *enskild mark*. Den kan också ha andel i en eller flera *samfälligheter*. En fastighet kan också sakna enskild mark och endast bestå av andel i en eller flera samfälligheter. Den utgör då en s.k. *andelsfastighet*, se Handbok FBL 10.1.1 Föremål för avstyckning. I fastighetsregistret finns också upplysning om detta på fastigheten. En fastighet kan på motsvarande sätt bestå av enbart fiske, s.k. *fiskefastighet*.

Tredimensionell fastighetsindelning

Av *tredje meningen* framgår att en fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Det innebär att en fastighet kan avgränsas antingen på traditionellt sätt med gränser enbart i markplanet eller i tre dimensioner i form av en volym. Jämför 1.1a Tredimensionell fastighetsindelning.

Lagstiftning om fastighetsbildning

Om fastighetsbildning finns enligt *fjärde meningen* särskilda bestämmelser. Med fastighetsbildning avses enligt 1 kap. 1 § första stycket FBL åtgärder enligt den lagen, se Handbok FBL 1 kap. 1 § Förrättningsåtgärder enligt FBL.

1.1.2 Förbud mot sämjedelning

Sämjedelning är enligt 1 kap. 1 § *andra stycket* utan verkan.

Den officiella fastighetsindelningen stämmer inte alltid överens med den äganderättsliga indelningen. De strävanden man haft att nå sådan överensstämmelse har motverkats av att det inte rått fullständigt samband mellan de civilrättsliga reglerna om förvärv av fast egendom och fastighetsbildningslagstiftningen. Genom enskilda rättshandlingar har därför en civilrättsligt giltig uppdelning av jorden kunnat ske utan anlitande av den för fastighetsbildning bestämda ordningen. Jorden har på detta sätt kunnat delas utan hinder av förekommande jord- och planpolitiska bestämmelser eller andra i lagstiftningen uppställda villkor för uppdelning av fast egendom. Detta har medfört olägenheter i skilda sammanhang.

Bestämmelser om ogiltighet av sämjedelning infördes *dels* genom lagen om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, *dels* genom lagen angående förbud mot sämjedelning av fast egendom. Motsvarande ogiltighetsregel återfinns numera i förevarande bestämmelse. De civilrättsliga reglerna om förvärv av område av fastighet och

fastighetsbildningslagstiftningen samordnades fr.o.m. den 1 januari 1969 genom lagen med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

Nu gällande regler angående områdesförvärv och vissa andra bestämmelser för uppnående av samstämmighet mellan fastighetsbildning och äganderätt har intagits i JB (4 kap. 7–9 §§) och föranlett även viss annan lagstiftning (13 kap. 5 § ÄktB, 12 kap. 12 § ÄB, 23 kap. 3 § andra och tredje styckena ÄB samt lagen (1970:996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet).

Såväl JB som FBL är uppbyggda med utgångspunkt från att den faktiska uppdelningen av jorden följer den officiella indelningen. FBL medger sålunda inte avstyckning från sämjelott, eftersom denna inte är fastighet, och JB innehåller förbud mot inteckning och rättighetsupplåtelse i andel av fastighet.

De olika åtgärder som resulterat i att särskilda, från den reguljära fastighetsindelningen avvikande, enheter bildats brukar med en sammanfattande benämning kallas privat jorddelning. Därmed brukar avses skilda typer av sämjedelning (sämjeklyvning av fastighet, sämjedelning av samfälld mark efter andelstal) men även s.k. privat ägostyckning, arealöverlåtelse (arealfång) och överlåtelse av andel i samfälld mark. Även sämjeägoutbyte innefattas i begreppet privat jorddelning. Hit hör även andelsöverlåtelse. En sådan överlåtelse som tillkommit före 1 januari 1972 kan legaliseras (se Handbok ÄULL 17 § Legalisering av privat jorddelning).

Rättsfall: Stämmobeslut om gemensamt fiske innebar inte sämjedelning

Svea HovR, 1990-08-09, T 768/90 (Lm ref. 90:33). Fråga om klagan av stämmobeslut. Hovrätten ansåg inte att beslut av föreningen om gemensamt fiske uppenbart inte är sämjedelning av fastighet i JB:s mening utan endast innefattar bestämmelser om var på samfällighetsföreningens vatten som de olika delägarna i föreningen får fiska.

Till privat jorddelning hör även avsöndringar. Dessa är oftast registrerade och följer därmed reglerna för fastighet med undantaget att gränserna inte är lagligen bestämda, se 1 kap. 4 § Ej lagligen bestämd gräns.

De olika formerna av privat jorddelning och giltigheten av denna behandlas i Handbok ÄULL Handbokens introduktionskapitel Privat jorddelning. Av betydelse för giltigheten är även jordförvärvslagstiftningen, som behandlas i Bilaga 2 i samma handbok.

1.1a Tredimensionell fastighetsindelning

1 a § I denna balk betyder
1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,
3. ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.
Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. *Lag (2009:180)*.

Förarbeten:

Prop. 2002/03:116 s 11 ff., prop. 2008/09:91 s. 118 ff.

1.1a.1 Definitioner och begrepp

Se Handbok FBL 1.1a.1 Definitioner och begrepp.

1.1a.2 Mark och utrymme

Se Handbok FBL 1.1a.2 Mark och utrymme.

1.2 Gräns mot allmänt vattenområde

2 § Om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område finns särskilda bestämmelser.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B s. 77–78, prop. 2017/18:135 s. 23–27

Enligt 2 § finns särskilda bestämmelser om allmänt vattenområde och gräns mot allmänt vattenområde. De särskilda bestämmelser som paragrafen syftar på är *lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.* Fastighets gräns mot allmänt vattenområde regleras i den lagen. Handbokstexten i detta avsnitt utgår därför från bestämmelserna i den lagen.

Vad som är allmänt vatten

1 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> Vattenområde i havet, Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland är allmänt vatten, om det inte är enskilt vatten på grund av att det hör till fastigheterna enligt denna lag.
>
> Inget annat vattenområde är allmänt vatten.

Paragrafen anger var det finns allmänt vatten. Den innebär att även andra vattenområden än havet kan utgöra allmänt vatten.

Av *första stycket* framgår att allmänt vatten förekommer i havet och i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland. Vattnet i havet och dessa fyra sjöar är allmänt, om det inte enligt lagens bestämmelser anses tillhöra fastigheterna och därmed utgör enskilt vatten.

Av *andra stycket* följer att det i övriga insjöar och vattendrag bara finns enskilt vatten.

Gräns mot allmänt vattenområde

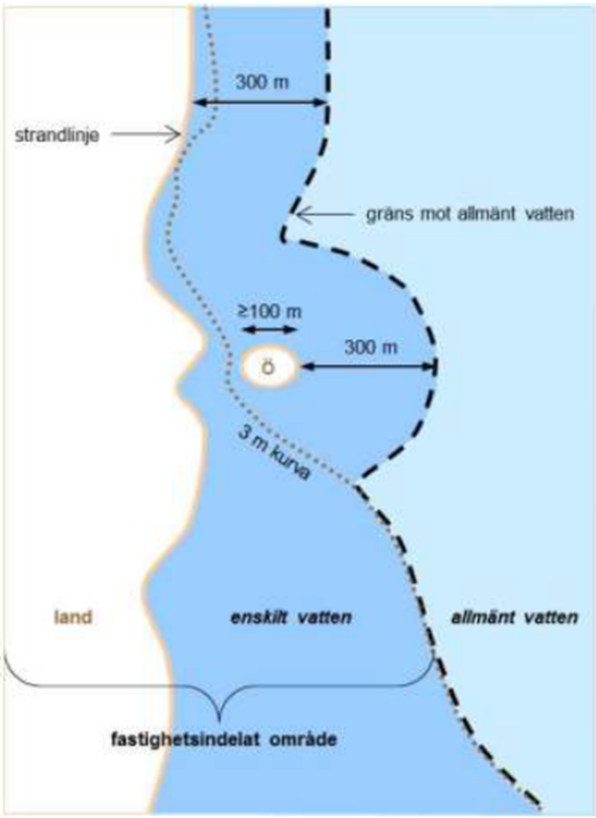
Grundregler

2 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> Till fastigheterna hör
> 1. allt vatten inom 300 meter från strandlinjen på fastlandet eller från strandlinjen på en minst 100 meter lång ö,
> 2. allt vatten inom den längs stranden följande kurvan för högst 3 meters djup, om kurvan går längre ut än det som följer av 1, och
> 3. allt vatten som har förbindelse med öppet vatten endast över sådant vatten som omfattas av 1 eller 2.
>
> Första stycket 3 gäller inte för vatten vid Bohusläns kust från och med Gullmarn till och med Hake fjord.

Strandvattenregeln

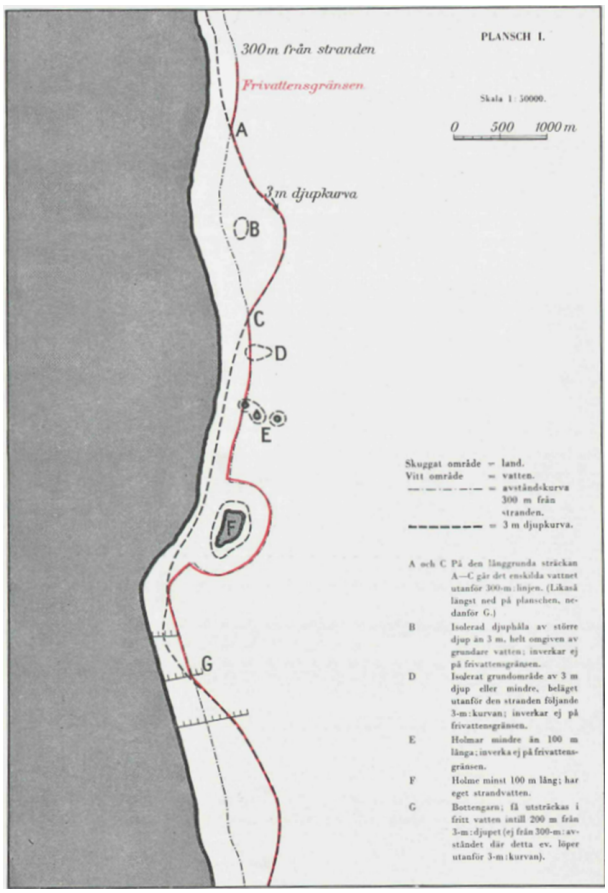
Punkterna 1 och 2 utgör tillsammans den s.k. *strandvattenregeln*. Strandvattenregeln illustreras med följande bild (figur 2 ur LM-rapport 2012:1 s. 13).



Enligt *första stycket punkt 1* är allt vatten inom 300 meter från fastlandets strandlinje enskilt. För att en ö på motsvarande sätt ska kunna tillgodoräkna sig enskilt vatten krävs att ön är minst 100 meter lång. Mindre öar ger alltså inte upphov till enskilt vatten (jämför 7 §). Det förtydligas att de 300 meterna räknas från strandlinjen på fastlandet eller på ön.

Första stycket *punkt 2* kompletterar 300-metersregeln i punkt 1 i fråga om långgrunda vattenområden. På de platser där det 300 meter från strandlinjen inte är djupare än tre meter går gränsen mot allmänt vatten längre ut, nämligen där vattnet blir djupare än tre meter (den s.k. tremetersdjupkurvan). Detta innebär att på grunda områden vid land kan enskilt vatten sträcka sig längre ut än 300 meter från land. Om det finns isolerade djuphålor djupare än tre meter innanför tremetersdjupkurvan utgör de också enskilt vatten (se SOU 1947:47 s. 66).

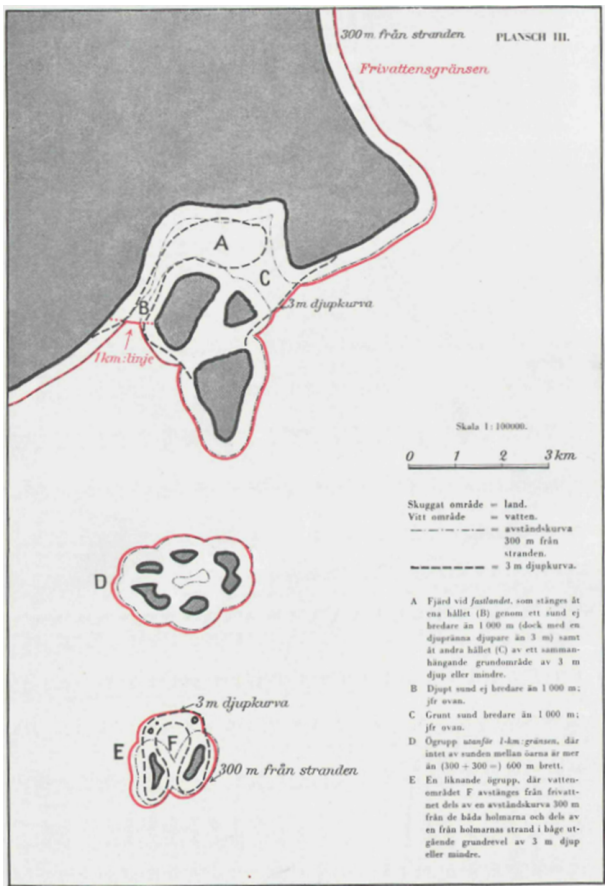
Regeln illustreras ytterligare med följande bild, som även innehåller sådana isolerade djuphålor (plansch I ur SOU 1947:47 vid s. 66). Observera att gränsen mot allmänt vatten där benämns med det äldre begreppet frivattengränsen.



Enklavregeln

Första stycket *punkt 3* innehåller den s.k. *enklavregeln*. Enklavregeln innebär att allt vatten som har en förbindelse med öppna havet endast över enskilt vatten räknas som enskilt, det vill säga även om avståndet till land överstiger 300 meter. I havsvikar med trånga mynningar och där avståndet understiger 600 meter (300 m från vardera stranden) är alltså allt vatten enskilt. I annat fall skulle så kallade enklaver med allmänt vatten bildas.

Enklavregeln illustreras med följande bild, se särskilt litt. D och E (plansch III ur SOU 1947:47 vid s. 73).



Av *andra stycket* framgår att enklavregeln inte gäller vid kuststräckan i Bohuslän mellan Gullmarn och Hake fjord. Där kan ett vattenområde alltså vara allmänt även om det saknar förbindelse med öppna havet över annat än enskilt vatten. Det är Hake fjord som ligger söder om Stenungsund, mellan Tjörn och fastlandet, som avses.

Särskild regel för ostkusten, sydkusten och de fyra stora sjöarna (kilometerregeln)

3 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> Vid ostkusten och sydkusten, från gränsen mot Finland till Listershuvud i Blekinge, och i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland hör till fastigheterna även allt vatten som har någon annan förbindelse med öppet vatten än en sådan som anges i 2 § första stycket 3, om förbindelsen inte är bredare än en kilometer räknat från strandlinjen på fastlandet eller från strandlinjen på en minst 100 meter lång ö.
>
> Första stycket gäller inte vatten vid Gotland eller Öland eller vid andra öar som helt skiljs från fastlandet av vatten som har en förbindelse med öppet vatten som är bredare än en kilometer räknat på det sätt som anges i första stycket.

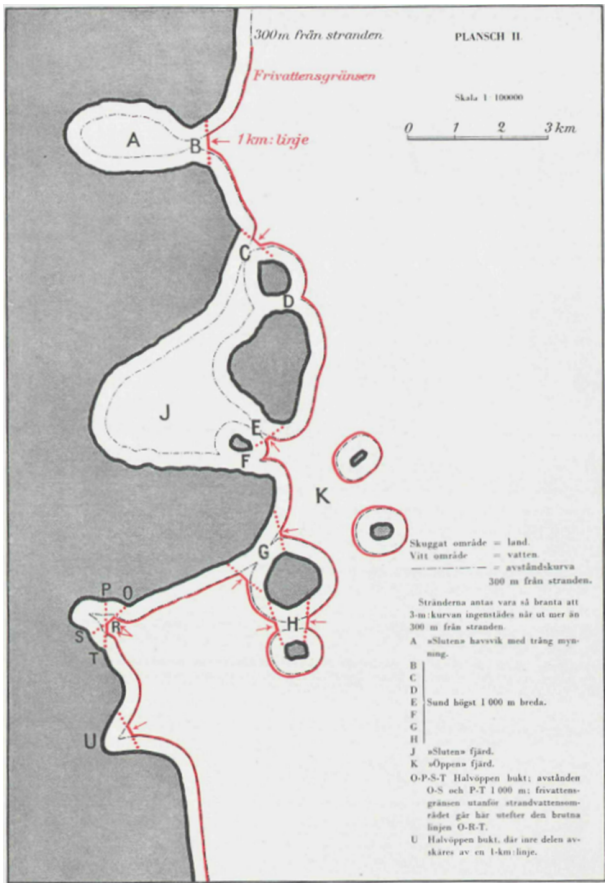
Paragrafen innehåller den s.k. *kilometerregeln*, som utvidgar det enskilda vattnet i vissa angivna områden. Förutom fastigheterna vid delar av havskusten omfattar den också fastigheterna runt de stora sjöarna.

Enligt *första stycket* är ett vattenområde, som visserligen har en förbindelse med öppet vatten över vatten som inte är enskilt enligt 2 § första stycket 1 eller 2, ändå enskilt om förbindelsen inte är bredare än en kilometer. Bredden räknas från fastlandet eller från en ö som är minst 100 meter lång. Det förtydligas att beräkningen ska utgå från fastlandets eller öns

strandlinje. Öppet vatten har samma innebörd som i 2 §. Kilometerregeln gäller enbart för kuststräckan från riksgränsen mot Finland i norr till Listershuvud i Blekinge i söder och i de fyra sjöar som har allmänt vatten. På dessa platser innebär kilometerregeln att vattnet inne i skärgården och i trängre vikar är enskilt i större utsträckning än det som följer av strandvattenregeln och enklavregeln i 2 §. På Västkusten och vid skånska kusten kan fastighetsägarna däremot endast tillgodoräkna sig enskilt vatten enligt 2 §.

Andra stycket undantar vissa friliggande öar från kilometerregeln.

Kilometerregeln illustreras med följande bild (plansch II ur SOU 1947:47 vid s. 72).



Särskilda regler för Norrbottens och Kalmar län

4 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> I Norrbottens län hör till fastigheterna även allt vatten i havet vid Torneälvens mynning innanför en linje från gränsen mot Finland vid 65 grader 35 minuter nordlig bredd västerut till 23 grader 40 minuter ostlig längd från Greenwich, därifrån norrut till 65 grader 45 minuter nordlig bredd och därifrån österut till Seskarö.
>
> I Kalmar län hör till fastigheterna även följande vattenområden i havet:
> - allt vatten innanför en linje mellan de södra uddarna av Sladö Ask och Äskeskär,
> - Idöfjärden och Björkskärsdjupet innanför en linje mellan de sydöstra uddarna av Örskär, Stora Stångskär och Bussan,
> - allt vatten innanför linjen Ljungskärs sydspets–Bredhäll–Boskärs nordöstra udde–Lilla Örsskären–Stora Örsskären–Logen–Lilla Ljusklubben–Soen,

- allt vatten innanför linjen Tjudö sydöstra udde–Träthällarnas huvudö–Långgrunds norra udde–Slobbsudden–Oxlenäs–Sandö nordspets–Taktö nordspets–Taktö ostspets–Yttre Eneskärsbåde–Eneskärs sydöstra udde–Vållöromps nordöstra udde–Vållöromps sydspets–Stora Sillekroks ostspets–Gåsö ostspets, och
- allt vatten innanför linjen Stångskärs sydspets–Pata Eneskärs nordöstra udde–Pata Eneskärs sydspets–Lilla Millgrund–Eneskärskläppens ostspets–Eneskärs ostspets–Långskärs sydöstra udde–Stånggrundet–sydöstra udden av Ryggås–Stora Rocknekalvens ostspets–Skäggenäs nordspets.

I paragrafen finns särskilda bestämmelser för vissa delar av havskusten i Norrbottens län och Kalmar län.

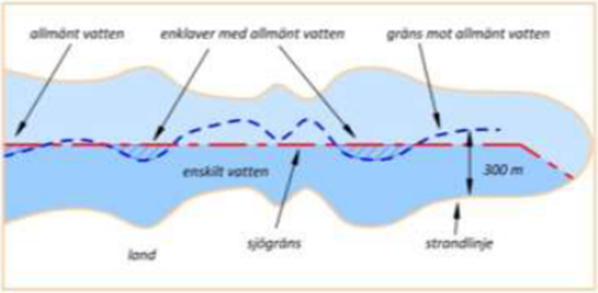
Särskild regel för Idefjorden i Bohuslän

5 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> I Idefjorden i Bohuslän hör till fastigheterna även allt vatten som har förbindelse med öppet vatten endast över enskilt vatten eller norskt vatten.

Paragrafen anger vad som gäller för vattnet i Idefjorden vid riksgränsen mot Norge. Bestämmelsen innebär att allt vatten i Idefjorden som har förbindelse med det öppna havet bara över enskilt eller norskt vatten också är enskilt. Härigenom undviks att det uppkommer enklaver med allmänt vatten längs med riksgränsen.

De enklaver med allmänt vatten i Idefjorden som undviks genom regleringen i 5 § illustreras med följande bild (figur 7.6 i SOU 2015:10 s. 389).



Särskild regel för Hjälmaren och Storsjön

6 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> I Hjälmaren hör till fastigheterna även allt det vatten som begränsas i norr av skärgården mellan Biskopsvrak och Vinöns nordvästra udde och i öster av Vinön och linjen Vinöns sydvästra udde–Inre Fåran och Yttre Fåran–Rönnberget–Djursnäsudde.
>
> I Storsjön i Jämtland hör till fastigheterna även allt det vatten som mot Storsjöflaket begränsas av räta linjer Andersöns nordvästra udde–Norderöns nordspets–Verköns nordspets–Hammarnäsudden.

Paragrafen innehåller särskilda bestämmelser för Hjälmaren och Storsjön.

Särskild regel för fastigheter på öar omgivna av allmänt vatten

7 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> Om det finns allmänt vatten vid en ö som utgör en fastighet eller en del av en sådan, ska gränsen mot det allmänna vattnet anses följa strandlinjen.

Paragrafen anger var gränsen mot allmänt vatten går vid öar som är fastighetsindelade men som omges av allmänt vatten.

Normalvattenstånd

8 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse:

> Strandlinjer och vattendjup ska vid tillämpningen av denna lag bestämmas utifrån följande nivåer i Rikets höjdsystem 2000 (RH 2000):
>
> - i havet 0,00 meter,
>
> - i Vänern 44,21 meter,
>
> - i Vättern 88,77 meter,
>
> - i Hjälmaren 22,44 meter, och
>
> - i storsjön i Jämtland 293,28 meter.

I paragrafen anges vilka vattennivåer som ska gälla vid en tillämpning av lagen, innebärande att höjdsystemet RH 2000 är referenssystem för strandlinjer och vattendjup.

Fastighetsbestämning av gräns mot allmänt vatten

Det är möjligt att bestämma gräns mot allmänt vatten, men det som beslutas rörande gräns mot allmänt vatten i sådan bestämning kommer att sakna rättsverkan så snart beslutet avviker från vad som gäller enligt reglerna i *lagen om gräns mot allmänt vattenområde* (se 14 kap 4 § *andra stycket* FBL). Detta eftersom gränsen mot allmänt vatten är rörlig. Se även Handbok FBL 14.4.2 Allmänt vattenområde och Handbok FBL 14.1.1 Föremål för fastighetsbestämning

> **Rättsfall: Gräns mot allmänt vatten ska bestämmas med utgångspunkt i den faktiska strandlinjen och de faktiska djupförhållandena oavsett om de uppkommit genom naturens inverkan eller helt eller delvis genom mänsklig påverkan**
>
> HD 1971-11-25, NJA 1971 s. 602. Fråga om bestämning av gräns mot allmänt vatten utanför Malmö hamn. Fråga var om utfyllnader och vågbrytare utanför hamnen skulle anses ha påverkat strandlinjen och förskjuta gränsen mot allmänt vatten. HD, som tolkade bestämmelsen efter dess ordalydelse, fann att det är de vid varje tid faktiskt rådande förhållandena som skall läggas till grund för bedömningen. I sakens natur ligger dock att endast varaktiga förändringar kan vinna beaktande och att tillkomsten av bryggor, pirar, vågbrytare och liknande anordningar ej alltid medför ändring av strandlinjens sträckning. De aktuella vågbrytarna ansågs dock påverka gränsen. HD anförde därtill att det särskilt ska beaktas att gränsen mot allmänt vattenområde är av betydelse för fisket och ska kunna identifieras med hjälp av sjökort och lätt iakttagbara geografiska förhållanden.

Övergångsbestämmelser

Övergångsbestämmelserna till lagen om gräns mot allmänt vattenområde innehåller en bestämmelse som reglerar hur gränser i enskilt vatten ska bestämmas när gränsen mot allmänt vatten har förskjutits. Bestämmelsen återges i 1.5 Gräns i vattenområde. Vid fastighetsbestämning som avser sådant vatten finns en utökad möjlighet till jämkning jämfört med den möjlighet som erbjuds enligt 14 kap. 6 § FBL.

Yttre gräns för allmänt vatten

Enskilt vatten (vatten som hör till fastighetsindelningen) och allmänt vatten utgör tillsammans *Sveriges sjöterritorium*. Sjöterritoriet indelas även i *inre vatten* och *territorialhavet* enligt lagen (2017:1272) om Sveriges sjöterritorium och maritima zoner. Uppdelningen i inre vatten och territorialhavet överensstämmer inte med uppdelningen i enskilt och allmänt vatten och är av begränsad fastighetsrättslig betydelse. Den yttre gränsen för allmänt vatten sammanfaller dock med den yttre gränsen för territorialhavet. Den löper tolv nautiska mil från *baslinjen*, som sammanfaller med strandlinjen eller förbinder öar utanför strandlinjen med räta linjer.

Området utanför allmänt vatten kallas *Sveriges maritima zoner* och delas in i *kontinentalsockel*, *angränsande zon* och *ekonomisk zon*, vilka överlappar varandra och regleras i lagen (1966:314) om kontinentalsockeln, lagen (2017:1273) om Sveriges angränsande zon och lagen (1992:1140) om Sveriges ekonomiska zon. Allt vattenområde utanför territorialhavet ut till den yttre avgränsningslinjen för kontinentalsockeln utgör Sveriges ekonomiska zon. Den del av den ekonomiska zonen som är belägen närmast territorialhavet, upp till 24 nautiska mil från baslinjen, kallas den angränsande zonen.

Dessa termer definieras i Förenta nationernas havsrättskonvention. För fördjupning, se SOU 2015:10 *Gränser i havet*, i synnerhet illustrationerna på s. 262, 339, 366 och 368.

1.3 Lagligen bestämd gräns

3 § Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B s. 78–80. Se även prop. 1932:4.

1 kap. 3 § innehåller normer för bestämmande av lagligen bestämda gränsers rätta sträckning. Bestämmelsen skiljer på två huvudfall, nämligen att gränserna blivit utmärkta på marken i laga ordning respektive att de inte blivit det. Bestämmelsen är i huvudsak överförd från lagen (1932:230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser (ägogränslagen), som trädde i kraft den 1 januari 1933. Denna hade dock varit tillämplig endast på landsbygdsförhållanden.

Begreppet lagligen bestämd och äldre motsvarighet

JB använder genomgående begreppet *lagligen bestämd*. Innan JB användes i JDL och andra förrättningslagar begreppet *i laga ordning bestämd.* Ingen ändring i sak är avsedd, men det nyare begreppet bör användas vid prövning i förrättning, inte minst för att undvika förväxling med rekvisitet *utmärkt på marken i laga ordning*.

Lagligen bestämda är i princip alla gränser som tillkommit eller blivit bestämda genom dom eller förrättning. Flertalet äldre förrättningsformer blev föremål för fastställelse, men även förrättningar som inte skulle fastställas har skapat lagligen bestämda gränser. Förarbetena nämner uttryckligen fastställda förrättningar för skifte (storskifte, enskifte och laga skifte), avvittring, ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte, utbrytning av servitut, gränsbestämning enligt JDL, tomtmätning, gränsbestämning enligt FBLS, samt av domstol fastställd förlikning i råskillnadstvist. Även föreningar eller lagakraftvunna utstakningar vid laga skifte enligt 1827 eller 1866 års skiftesstadgor har åstadkommit lagligen bestämda gränser (prop. 1970:20 del B s. 78). Även legalisering enligt 1953 års lag om verkan som laga skifte av sämjedelning m.m. åstadkom lagligen bestämda gränser. Detsamma gäller dock inte för senare legaliseringslagar.

Det innebär att gränser tillkomna vid förrättning enligt de lagar som gällde före 1972 är lagligen bestämda med undantag endast för förrättningar enligt lagen (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall, legaliseringslagen (1968:578) samt ÄULL.

Med lagligen bestämd gräns likställdes i 1947 års förslag till JB gräns som *godtagits* vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats. I 1960 års förslag till JB uteslöts denna regel, bland annat med hänsyn till att den hade betydelse enbart för äldre skiftesförhållanden. Såvitt gäller dessa borde avgörandena – särskilt med hänsyn till att rättspraxis varit skiftande – enligt lagberedningens mening förbehållas rättstillämpningen (prop. 1970:20 del B s. 80).

Självfallet är gränser som har tillkommit genom fastighetsbildning enligt FBL lagligen bestämda gränser. Enligt 4 kap. 27 § första stycket FBL ska en

gräns som tillkommer genom fastighetsbildning utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Även vid inlösen enligt 12 § AL och 12 § LL blir gränserna lagligen bestämda. Bestämmelserna i 4 kap. 27 § FBL är tillämpliga även på förrättning enligt dessa lagar. Fastighetsbestämning enligt 14 kap. åstadkommer också lagligen bestämda gränser. Se även Handbok FBL 4.27 Gränsåtgärder.

> Anm.
>
> Även gränser i vatten som varken utmärkts eller tecknats på karta kan vara lagligen bestämda, om de tillkommit genom dom eller förrättning. För sådana gränser gäller dock den norm som anges i 1 kap. 5 §, se 1.5 Gräns i vattenområde. Gränser som tillkommer enligt FBL ska som utgångspunkt utmärkas på marken och alltid på karta, och ska därför inte bestämmas enligt normen i 1 kap. 5 §.

Utmärkt på marken i laga ordning

Gränsmärken har företräde

Enligt 1 kap. 3 § *första meningen* har gränsmärkena företräde som bevis för gränsens rätta sträckning. Denna princip gäller såväl nya som äldre gränser och infördes genom 1 § ägogränslagen som hade följande lydelse:

> Har tvist om sträckningen av ägogräns, som i denna lag avses, ej yppats inom tio år efter lagens ikraftträdande, skall den sträckning, som i laga ordning blivit utmärkt å marken, anses såsom den rätta, ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar.

Dessförinnan hade flera olika regler för bestämmande av gräns rätta sträckning gällt. Rågångar och gränser som varit föremål för gränsbestämning enligt JDL hade definierats av gränsmärken. Gränser som tillkommit genom ägostyckning eller avstyckning torde ha definierats av gränsmärken, men tillvägagångssättet vid förrättningen kunde ha viss betydelse. Gränser som tillkommit vid skifte definierades däremot av kartan, eftersom gränserna först utmärkts å kartan och därefter med ledning av denna på marken, varvid utmärkandet på kartan har kommit att betraktas som det väsentliga (se prop. 1932:4 s. 7–8).

Samtidigt med införandet av ägogränslagen infördes i JDL en möjlighet att söka rättelse i gränsutmärkning inom ett år från kartans utlämnande. Av denna bestämmelse anses följa att, om klagorätten ej begagnats, den på marken utlagda gränsen gäller framför karta och handlingar. Principen i ägogränslagen gällde alltså även gränser som tillkommit efter år 1932 (prop. 1970:20 del B s. 79). Bestämmelsen har sin moderna motsvarighet i 15 kap. 6 § andra stycket FBL.

Huruvida ett på marken återfunnet märke har tillkommit i laga ordning och är ett gällande gränsmärke måste bedömas i det enskilda fallet. Vid bedömningen måste bland annat beaktas information om utmärkning i förrättningshandlingarna, gällande lagstiftning vid tiden för märkets tillkomst, storleken på avvikelsen från linjen i förhållande till den mätmetod som kan ha använts, tecken på åverkan och huruvida märket varit föremål för senare förrättning.

Skiftesstadgorna förutsatte att gränser skulle markeras med stenar. Om rågång blivit bestämd vid skifte ska den ha markerats med råstenar och handlingarna ska innehålla en rösebeskrivning (5 kap. 9 § 1827 års stadga,

52 § 1866 års stadga). Även nytillkomna gränser skulle markeras med råstenar i änden av varje linje, och däremellan med mindre stenar eller träpålar var etthundrade aln i inägomarken och var trehundrade aln i utmarken (14 kap. 2 § 1827 års stadga, 104 § 1866 års stadga). I skogsmark skulle gränslinjerna därtill upphuggas. Om skogsskiften var av inskränkt vidd eller om upphuggning skulle orsaka skada för fastighetsägarna var det tillräckligt med placering av stenar (utstening) eller *bläckning* (bleckning i äldre stavning) av träd. Med bläckning menas att hugga bort barken för att skapa en kal fläck (en *bläcka*) på trädets stam. Dessa bestämmelser var tillämpliga även vid hemmansklyvning och ägostyckning (1, 6 och 17 §§ lagen om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring).

Rättsfall: Utmärkning som avvek från kartans visning bedömdes vara ursprunglig

Göta HovR, 1983-09-29, Ö 567/82 (Lm ref. 83:29). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit vid ägostyckning år 1918. Den hade åtminstone sedan 1920-talet hävdats i en sträckning som avvek från kartans visning, både med stenar och rester av stängsel. HovR uttalade att åtskilliga omständigheter tyder på att gränsen år 1918 utmärkts längs denna hävdelinje. Ägostyckningskartan har upprättats genom kopiering av en laga skifteskarta från år 1862. Den innehåller inga måttuppgifter. I ägostyckningshandlingarna finns en rågångs- och rösebeskrivning som stämmer väl med återfunna råstenars mått och utseende. Gränsen fastställdes därför i märkenas sträckning.

Rättsfall: Röse som avvek 100 alnar från skifteskartans visning hade företräde

Göta HovR, 2008-02-08, Ö 4816-06 (Lm ref. 08:11). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit vid laga skifte år 1848. I gränsens ena ändpunkt återfanns en råsten i form av s.k. pelarröse. Röset avvek från skifteskartans visning med ca 60 m (motsvarande ca 100 alnar). FD ansåg inte att råstenens giltighet kunde fastställas med säkerhet och anförde att gränsen skulle fastställas enligt kartans visning. HovR uttalade att det är sannolikt att råstenen är ändpunkt på gränslinjen och inte en råsten på rågången mot angränsande by.

Rättsfall: Bläckningar gavs företräde framför tvetydiga rösen

HovR Ö Norrl, 2009-12-17, Ö 69-08 (Lm ref. 09:20) Fastighetsbestämning. Gränser i skogsmark hade tillkommit vid hemmansklyvningar 1902 och 1906. Det ansågs klarlagt att gränserna blivit utmärkta på marken, men inte hur. Gränsen hävdades i en sträckning i enlighet med ett stort antal bläckningar i träd som måste ha funnits vid hemmansklyvningarna. Den hävdade sträckningen var vriden jämfört med kartans visning och avvek i en av ändpunkterna med 37 m. I denna sträckning fanns inga säkra rösen. Överensstämmelsen mellan kartor och gränsmärken var dålig i hela området. HovR uttalade att bläckning var en godtagbar utmärkningsmetod vid hemmansklyvningarna. Denna metod var inte olämplig i området, särskilt inte med hänsyn till att är så fullt av sten att det är svårt att skilja rösen från andra naturligt förekommande ansamlingar av sten. Även om det inte med säkerhet kan sägas att bläckningarna utgjort en del av den utmärkning som skett vid hemmansklyvningarna måste de i annat fall ha gjorts mycket snart efter att gränserna utmärkts på marken. De talar därför bestämt för att gränsen avsetts ha denna sträckning.

FBLS föreskrev att gränser skulle varaktigt utmärkas på marken och att kartan skulle innehålla uppgift om gränsmärkenas beskaffenhet (8–9 §§ FBLS).

Med mätningsförordningen (1920:850) som trädde i kraft den 1 januari 1921 infördes uttryckligen möjligheten till markering med rör, stång eller dubb av järn samt råsten av betong vid alla slags lantmäteriförrättningar (43

§ mätningsförordningen). I praktiken blev det upp till sakägare att tillhandahålla markeringsmateriel. Märken av mycket varierande slag kan därför förekomma under denna tid.

Mätningsförordningen ersattes av mätningskungörelsen (1974:339) enligt vilken ”varaktiga märken av godkänd beskaffenhet” skulle användas (5 § mätningskungörelsen). Lantmäteriverket utfärdade närmare föreskrifter och anvisningar om markering, först genom *Tekniska föreskrifter och anvisningar till mätningskungörelsen* (TFA) år 1974 och sedan genom *Handbok till mätningskungörelsen* (HMK) år 1993 (se Lantmäteriverket, *HMK – Handbok Geodesi, Markering* [1993] s. 17–29, 83 och 85).

Visare och dess funktion

En *visare* är vanligen en flat sten, antingen naturlig eller bearbetad, som har placerats mellan två råstenar (eller motsvarande gränsmärken) i syfte att visa riktningen mellan dem. De visare som sattes närmast änd- eller brytpunkter benämndes även utliggare eller vittnen. Även träpålar förekommer som visare.

En visare eller motsvarande kan ha rättsverkan som gränsmärke under förutsättningen att markeringen har tillkommit i laga ordning. Uttryckliga regler om visare eller utliggare har funnits i 12 kap. 2 § ÄJB, i 1783 års lantmäteriförordning (som reglerade storskifte), i 1827 och 1866 års skiftesstadgor samt i 44 § mätningsförordningen. Sådana visare får anses omfattas av definitionen av ett gränsmärke, liksom visare som uttryckligen framgår av förrättningshandlingarna.

Med hänsyn till äldre mätmetoder kan det förekomma att en visare som var tänkt att ligga på en linje mellan två punkter i själva verket har placerats med någon förskjutning i sidled gentemot linjen. En fastighetsgräns som enligt kartans visning ska vara rak kan därför i själva verket ha brytpunkter, om visarna är gränsmärken tillkomna i laga ordning.

> **Rättsfall: Visare i bågform hade företräde framför kartans räta linje**
>
> HovR N Norrl, 2008-03-18, Ö 778-06 (Lm ref. 08:12). Fastighetsbestämning. Gräns av ca 1,5 km längd hade tillkommit vid laga skifte. Av arvodesräkningen i skifteshandlingarna framgick att gränsen utmärkts på marken i laga ordning. Längs gränsen har två säkra rösen återfunnits, som var ostridiga. De mindre stenar som återfunnits har i huvudsak ett inbördes avstånd om 180 m (300 alnar) enligt skiftesstadgans bestämmelser. Vid en jämförelse med den räta linjen mellan gränsens ändpunkter har FD funnit att de återfunna stenarna ligger på gradvis längre vinkelrätt avstånd från linjen, så att de bildar en svag båge. Närmast ena änden är avvikelsen endast några centimeter och den största avvikelsen är ca 2,5 m från linjen. De märken som klaganden åberopade låg ömsom norr och ömsom söder om linjen så att hans yrkade sträckning uppvisade ett sicksackmönster som är okaraktäristiskt för i laga ordning utmärkta skifteslinjer. FD uttalade att det är mer troligt att en sådan linje – om den inte är helt rak – är bågformig i likhet med den av LM bestämda gränsen. Gränsen fastställdes därför i stenarnas sträckning.

Märken som tillkommit genom återställande har inte företräde

Åtgärden *återställande av gränsmärke* kunde ske under perioden 1974–2010 och presenteras ingående i Handbok FBL 14.15 Särskild gränsutmärkning. Återställande baserades endast på koordinater eller andra mätdata och skedde således inte efter en prövning av reglerna i 1 kap. 3 §. Ett återställt gränsmärke har därför inte rättsverkan.

Rättsfall: Förlängning av rör under markytan rubbade inte det ursprungliga märket

Göta HovR, 2002-11-05, Ö 508-02 (Lm ref. 02:6). Fastighetsbestämning. Gränspunkt hade blivit utmärkt med rör i mark i laga ordning vid avstyckning 1974. Vid gränsutvisning 1994 hade det ursprungliga röret återfunnits långt under markytan och förlängts. Vid återställande av gränsmärke 1998 hade märkets läge konstaterats avvika med 20 cm från koordinaterna. Märket togs bort. Återställningen överklagades och undanröjdes av LMV. Vid efterföljande fastighetsbestämning bestämde LM läget enligt koordinaterna i förrättningshandlingarna. HovR uttalade att inget talade för att det ursprungliga röret hade rubbats innan det togs bort. Gränspunkten skulle därför ha det läge som det rör som felaktigt togs bort 1998 haft.

Förrättningskarta jämte handlingar, innehav och övriga omständigheter

Kan utmärkningen inte längre fastställas med säkerhet, ska gränsen enligt 1 kap. 3 § *andra meningen* ha den sträckning som med ledning av förrättningskarta tillsammans med handlingar, innehav och andra omständigheter som kan antas ha varit åsyftad. Rekvisitet syftar enligt Lagberedningen till att ”varje upplysningskälla som kan tjäna till ledning vid avgörandet” får användas (prop. 1970:20 del B s. 79–80). Med handlingar torde avses förrättningshandlingar. Uppräkningen anger inte någon prioritetsordning mellan informationskällorna, utan omständigheterna i det enskilda fallet får avgöra vilka av flera motstridiga bevis som väger tyngst.

Rättsfall: Hävden avgjorde när ägostyckningskarta hade dålig kvalitet

Svea HovR, 1976-09-10, U 56 (Lm ref. 76:23). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit genom ägostyckning 1904. Gränsen hade markerats med träpålar som inte längre fanns kvar. HovR konstaterade stora avvikelser mellan ägostyckningskartans gränsers vinklar och längder jämfört med de hävdade sträckningarna. Omedelbar ledning kunde därför inte erhållas av kartan. Större vikt fästes vid en häck och ett staket, och arealerna skulle då bli mer överensstämmande med ägostyckningshandlingarna. Gränsen fastställdes därför i det hävdade läget.

Rättsfall: På skifteskarta av dålig kvalitet har bestående strandlinje getts företräde framför kartans vinklar och längder

HovR V Sv, 1982-06-18, Ö 996/81 (Lm ref. 82:6). Fastighetsbestämning. Gräns i skogsmark hade tillkommit vid laga skifte 1845. Gränsen var ostridig fram till en brypunkt där den vek av mot en sjö. I riktning mot sjön hade parterna olika uppfattning om rätta sträckningen. Några säkra rösen återfanns inte. I ena sträckningen fanns ett stort antal stenanhopningar som enligt sakägarna åstadkommits av en tidigare ägare, i andra sträckningen en målad och bläckad björk. Den andra sträckningen överensstämde vinkelmässigt bättre med skifteskartan, men stämde dåligt vid en inpassning på en sjö med bestående strandlinje. Flera tidigare förrättningar visade att skifteskartan hade mycket dålig kvalitet. FD fann övervägande skäl tala för den första sträckningen, främst med hänsyn till att gränsen då anslöt till en tydlig vik av sjön i enlighet med kartans visning. Det fanns inte anledning att fästa särskild vikt vid vinkelmåttet. HovR lämnade besvären utan bifall.

Rättsfall: Skifteskartans visning styrktes av mått och arealuppgifter i förrättningshandlingarna

HovR Ö Norrl, 1988-12-02, Ö 353/87 (Lm ref. 88:29). Fastighetsbestämning. Gräns mellan skogsfastigheter hade tillkommit vid laga skifte. Gränsen hävdades i ett läge ca 290 m från kartans visning innebärande att en av fastigheterna hävdades med 27 % mindre utbredning än kartans visning. HovR uttalade att det saknas skäl att anta annat än att gränsen märktes upp vid laga skiftet trots att markeringar inte återfunnits. Eftersom flera av gränserna var ostridiga var bredden på skiftet känd.

Längden kunde därför beräknas, och såväl den som arealuppgifter i skifteshandlingarna talade med styrka för kartans visning. Någon överenskommelse enligt JP 18 § kunde inte visas.

Rättsfall: Ägostyckningskarta hade företräde framför sentida märken

HovR Ö Norrl, 1999-03-24, Ö 385-98 (Lm ref. 97:7). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit vid ägostyckning och hade utmärkts på marken med åtminstone tjugo råstenar. Fastigheterna hade haft samma ägare och brukats med bortseende från fastighetsindelningen. De märken som återfanns på marken bedömdes vara av senare datum. FD uttalade att det var lika sannolikt att fastighetsägarna försökt rekonstruera den rätta gränsen som att de skulle ha träffat överenskommelse om avvikelse från denna. Övervägande skäl talade därför för att den hävdade gränsen inte är den som blivit i laga ordning utmärkt. Gränsen fastställdes därför enligt kartans visning. HovR lämnade besvären utan bifall.

Rättsfall: Kartans visning i kombination med hägnad hade företräde framför tvetydiga märken

HovR N Norrl, 2004-05-06, Ö 361-01 (Lm ref. 04:8). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit vid laga skifte. HovR uttalade att de stenar som återfunnits inte med säkerhet kan sägas vara tillkomna vid skiftet och vara orubbade gränsmärken. Kartan tillsammans med de återfunna resterna av en hägnad ger starkt stöd för att hägnaden bör tas som utgångspunkt för att bestämma gränsens rätta läge.

Rättsfall: Bedömning vid senare förrättning tillmättes betydelse

HovR N Norrl, 2006-12-06, Ö 648-05 (Lm ref. 06:20). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit vid laga skifte 1905. Längs gränsen fanns en väg. Det var oklart om gränsen löpte på vägens västra eller östra sida. LM bestämde gränsen till det västra läget med utgångspunkt i ett stenröse i ena ändpunkten. HovR uttalade att det var lika troligt att stenröset hade tillkommit vid dikesrensning som att det utgjorde kvarvarande delar av ett gränsmärke. Den nuvarande vägen hade tillkommit med stöd av servitut som bildats vid avstyckning 1972. Då hade ingen fastighetsbestämning skett, men gränsen redovisades väster om servitutet. Eftersom FBM hade skyldighet att pröva om fastighetsbestämning behövdes borde det faktum att någon bestämning inte gjordes tas för troligt att någon bestämning inte var nödvändig. Siktförhållandena och hävden bedömdes ha varit bättre vid avstyckningen. Det märke från 1972 som visade styckningslottens hörn togs som utgångspunkt för gränsen, och vid ett sammantagen bedömning fann HovR att gränsen skulle ha den västra sträckning som beslutats av LM.

Rättsfall: Innehav i form av trädrad i kombination med skifteskarta fick avgörande betydelse

HovR Sk o Bl, 2009-02-112, Ö 1824-07 (Lm ref. 09:11). Fastighetsbestämning. Gräns tillkommen genom enskifte 1816. Inga gränsmärken hade återfunnits. Mellan fastigheterna fanns en trädrad och fastighetsägarna yrkade att gränsen skulle dras på den västra respektive östra sidan om denna. LM bestämde gränsen i trädradens mitt. HovR fann att den bestämda gränsen hade god samstämmighet med enskifteskartan. Den yrkade gränssträckningen 1,5 m västerut fick anses ligga inom kartans osäkerhetsmarginal. LM:s beslut fastställdes därför.

Rättsfall: Koordinatförteckning hade företräde framför gränsmärke med avvikande utseende och stor avvikelse i sidled

MÖD, 2017-11-17, F 8977-16 (Lm ref. 17:9). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit genom avstyckning 1972. Flera gränsmärken återfanns och stämde mycket väl överens med koordinatförteckningen. Ett märke avvek med ca 1,6 m från koordinaterna. MÖD uttalade att det faktum att märket inte har samma utseende som de övriga i kombination med den stora avvikelsen gör att utmärkningen inte längre kan fastställas med säkerhet. Gränsen fastställdes därför enligt koordinatförteckningen.

Rättsfall: Inpassning av skifteskarta en viktig del av LM:s utredning

MÖD, 2020-12-21, F 2606-19. Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit genom laga skifte 1876. En sten hade återfunnits. Parterna var ense om att gränsen gick igenom stenen, men var oense i frågan om stenen utgjorde råsten i brytpunkt eller visare på raklinje. LM och MMD hade fäst vikt vid vad som förekommit vid anläggandet av en skogsbilväg. MÖD uttalade att gränsen skulle ha rekonstruerats genom inpassning av skifteskartan i förhållande till återfunna gränsmarkeringar i området. Det framgick inte om LM gjort det. Förrättningen återförvisades därför till LM. (Se även MÖD:s avgörande samma dag i mål F 6699-19, som refereras under Handbok FBL 14.3 Utredning m.m.)

Ej utmärkt på marken

Om fastighetsgränsens sträckning inte har utmärkts på marken i laga ordning, ska fastighetsgränsen enligt 1 kap. 3 § *tredje meningen* ha den sträckning som framgår av förrättningskarta och handlingar. Regeln utesluter inte att i vissa fall, t. ex. vid ofullständighet i karta och handlingar, hänsyn tas även till andra faktorer (prop. 1970:20 del B s. 80).

Rättsfall: Formellt felaktig utmärkning gav förrättningskartan företräde

HovR Ö Norrl, 1978–12–12, UÖ 2112 (Lm ref 78:41). Fastighetsbestämning. Vid avstyckning enligt JDL hade gränserna utmärkts på marken innan det formella utlåtandet om avstyckningens tillåtlighet. I ett senare skede av handläggningen hade förrättningsmannen funnit lämpligt att minska styckningslotten. Flyttning av märkena hade dock inte skett. FD uttalade att syftet med möjligheten att överklaga gränsutmärkning inom ett år är att fastighetsägaren därefter ska kunna lita på utmärkningen. Bestämmelsen avser dock förhållandet när förrättningsmannen inte åstadkommit den åsyftade överensstämmelsen mellan karta och märken. I detta fall har förrättningsmannens avsikt dock tydligt varit att bilda en fastighet enligt kartans visning. Utmärkningen på marken, som uppenbarligen skett före den formella handläggningen av avstyckningen kan inte anses vara gjord i laga ordning. Förrättningskartans visning ska därför vara normerande för gränsens rätta sträckning. HovR fastställde utslaget.

Särskilt om samfällda vägar

Det är mycket vanligt att samfällda vägar som undantagits vid skifte inte har markerats på marken. Med hänsyn till äldre skifteskartors noggrannhet finns ofta anledning att tillmäta även hävden på marken betydelse.

Rättsfall: Uppgift om bredd i skifteshandlingarna hade företräde framför kartans visning

HovR V Sv, 1978-05-22, Ö 235/76 (Lm ref. 1978:48). Fastighetsbestämning. Gränser för samfälld väg hade tillkommit vid laga skifte 1891. Enligt ägobeskrivningen var vägen befintlig och sex meter bred. Den redovisas även med denna bredd på skifteskartan, med undantag för en sträcka mellan två figurer med berg i dagen där vägen redovisas med fyra meters bredd. FBM uttalade att vägområdet ej lagts ut till sin bestämda bredd och förrättningsmännen har sannolikt överlämnat åt parterna själva att vid framtida vägbreddning respektera den givna vägbredden. FBM ansåg att vägens mittlinje och bredden sex meter skulle vara normgivande för samfällighetens läge och omfattning. I begärt yttrande från överlantmätaren framförde denne samma åsikt. FD kom till samma slut. HovR fastställde FD:s utslag.

Om vägen i fråga varit befintlig vid skiftet är det rimligt att anta att läget på marken vid tiden för skiftet måste ha varit den åsyftade sträckningen för samfällighetens gränser. Om läget på marken idag inte överensstämmer helt

med kartans visning får LM vid förrättning bedöma om läget på marken idag är detsamma som vid tiden för skiftet. Om så bedöms vara fallet kan det finnas skäl att låta läget på marken ha företräde framför kartans visning (se Thore Hygstedt, *Nya grepp på gamla vägar m m*. I Svensk Lantmäteritidskrift 1990:1 s. 49–52).

Detsamma kan vara fallet för vägar som beslutats vid skifte och som kort därefter utförts av delägarna i en sträckning som inte helt överensstämmer med kartans visning (se Hygstedt s. 51–52). Om avvikelsen jämfört med kartans visning däremot är stor kan det vara fråga om att vägen flyttats. Om det skett med stöd av överenskommelse kan det nya läget vid fastighetsbestämning befinnas vara det rätta enligt 18 § JP, se JP 18 § Fastighetsgräns som oklandrat hävdats.

Särskilt om gränser för 3D-utrymmen

Reglerna i 1 kap. 3 § JB om sträckning av gräns är givetvis tillämpliga även för gränserna för 3D-fastigheter – inklusive ägarlägenheter – eller 3D-fastighetsutrymmen. Om gränsernas sträckning *inte har märkts ut* på marken, vilket torde vara det normala, har gränserna den sträckning som framgår av karta och handlingar. Förrättningskartan och de övriga förrättningshandlingarna blir då de dokument som med rättslig verkan definierar gränserna för fastigheten eller utrymmet.

Om några *koordinater inte* har angetts i förrättningshandlingarna, vilket torde vara det vanliga, utan i stället den befintliga byggnaden i handlingarna har angetts som norm för fastighetsgränsernas lokalisering, utgör byggnaden i sig ett slags ”naturlig gräns” för 3D-fastigheten och blir därmed avgörande vid en fastighetsbestämning. Om *koordinater* för gränserna (brytpunkter i rymden) har angetts i förrättningshandlingarna torde dessa få avgörande betydelse vid en fastighetsbestämning.

Om däremot gränserna för en 3D-fastighet har *märkts ut* på marken har gränsen den sträckning som framgår av utmärkningen. Men också i det fallet torde karta och handlingar få betydelse eftersom gränsens utsträckning i höjdled inte framgår av märkena på marken.

En särskild fråga är om fastighetsindelningen påverkas av att den byggnad (eller annan anläggning) som inryms i en tredimensionell fastighet *sätter sig* eller *börjar luta*. Principen är att 3D-fastighetens gränser *inte* följer byggnaden om dess läge har rubbats (jfr prop. 2002/03:116 s. 69). Detta gäller såväl gränserna för själva 3D-fastigheten som gränserna för de traditionella fastigheter (urholkade och angränsande fastigheter) som berörs av förändringen. Detta gäller i princip även om den befintliga byggnaden har angetts som normerande för de ej utmärkta gränsernas lokalisering (jämför Handbok FBL 4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske).

Genom överenskommelse respektive teknisk jämkning enligt 14 kap. 5–6 §§ FBL torde dock 3D-utrymmet i ett sådant fall genom fastighetsbestämning i viss mån kunna anpassas till anläggningens förändringar – om dessa är måttliga och ligger inom den urholkade fastighetens gränser. Det torde dock aldrig vara möjligt att genom fastighetsbestämning urholka någon ytterligare traditionell fastighet.

En annan sak är att det ur förrättningshandlingarna inte alltid torde gå att utläsa om en anläggning efter fastighetsbildningsbeslutet har ”satt sig”. I praktiken kommer då fastighetsgränserna att följa anläggningen vid mindre ”förflyttningar” av denna inom den urholkade fastighetens gränser och inom det tolkningsutrymme som fastighetsbildningsbeslutet har.

1.4 Ej lagligen bestämd gräns

> 4 § Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.
> Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 393, del B s. 80–83

1 kap. 3 § innehåller normer för bestämmande av gränser som inte förut blivit lagligen bestämda. Bestämmelsen är i princip överförd från en bestämmelse i 12 kap. 3 § ÄJB, som dock var uttryckligen tillämplig endast på rågångar. Förevarande bestämmelse är tillämplig såväl på rågångar som andra gränser.

Paragrafen består av två stycken, där första stycket behandlar grundregeln och andra stycket tar upp en specialregel för tvångsförvärv. Vid remissbehandlingen innehöll andra stycket även regler om gränser tillkomna genom överlåtelse. Dessa togs slutligen in i 17 § JP eftersom de endast ska tillämpas på äldre förhållanden, se JP 17. Fastighetsgräns genom överlåtelse innan nya JB (prop. 1970:20 del A s. 393). Det innebär att gränser tillkomna vid avsöndring inte bestäms enligt 1 kap. 4 §.

Om en gräns i enskilt vatten inte kan bestämmas med ledning av reglerna i 1 kap. 3 eller 4 §§ ska 1 kap. 5 § tillämpas, se 1.5 Gräns i vattenområde.

1.4.1 Principer för ej lagligen bestämd gräns

Om en gräns inte har blivit lagligen bestämd gäller enligt 1 kap. 4 § *första stycket* de *rå och rör* eller andra märken som av ålder har ansetts utmärka gränsen.

Begreppet *rå och rör* är överfört från ÄJB. Ursprungligen har det avsett två skilda typer av gränsmärken – stång respektive röse – men numera bildar förbindelsen ett enhetligt begrepp (Svenska Akademiens ordbok [SAOB] *rå* [tryckår 1960]). Med rör förstås alltså i detta sammanhang samma sak som röse, det vill säga en upplagd hög av stenar. Som exempel på andra märken nämndes i 12 kap. 3 § ÄJB ”gamle *gärdesgårdar, berg och forne stenrösen, diken och häckar”*.

Regeln tillämpas också i fråga om gräns för en av ålder bestående tomt i stad eller för en stadsäga, som registrerats på grundval av en sedan gammalt föreliggande uppdelning av jorden. Om det är känt att fastigheten bildats genom överlåtelse ska dock reglerna i 17 § JP tillämpas (prop. 1970:20 del B s. 82).

Rättsfall: Hemmansklyvning som inte slutförts medförde gränser som ej var lagligen bestämda

HovR Sk o Bl, 2010-05-28, Ö 3136-09 (Lm ref. 10:8). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit genom hemmansklyvning som påbörjats 1874 men aldrig slutförts. Utstakning och rörläggning hade skett vid förrättningen. Resultatet hade efterlevts som sämjedelning som hade legaliserats. Någon överlåtelse hade inte legat till grund för hemmansklyvningen varför 17 § JP inte var tillämplig. Gränserna skulle därför bestämmas enligt 1 kap. 3 § första stycket, varför märkena på marken blev avgörande.

Rättsfall: Sämjedelning motsvarande klyvning skulle bedömas enligt 1 kap. 4 §, rester av gärdesgård hade vitsord

Svea HovR, 2002-07-04, Ö 8334-01 (Lm ref. 02:12). Fastighetsbestämning. Gräns omkring ett inägoskifte hade tillkommit genom storskifte. Vid efterföljande delning av omkringliggande skog hade hemmanet erhållit mark som helt omslöt detta inägoskifte, varför gränsen upphörde. Därefter sämjedelades hemmanet enligt den vid storskiftet uppkomna indelningen i inägomark och skogsmark så att gränsen åter blev gällande. Sämjedelningen legaliserades och storskifteskartan användes för att redovisa uppdelningen. FD fann att sämjedelningen skett för att upplösa ideella andelar motsvarande klyvning och inte med anledning av någon överlåtelse. 17 § JP var därför inte tillämplig. Gränserna skulle därför bestämmas enligt 1 kap. 4 § första stycket. Eftersom sämjedelningen skett enligt storskifteskartan bör denna vara normerande. Det fanns inte anledning att tro att gränserna utmärkts vid storskiftet eftersom inägan torde ha varit avgränsad med gärdesgårdar. Gränsen fastställdes enligt resterna av en äldre gärdesgård och inte enligt ett tydligare dike. Vid bedömningen inverkade markens vegetation och fuktighet med hänsyn till att inägan använts som myrslog. HovR fastställde FD:s utslag.

1.4.2 Gräns vid tvångsförvärv

När gräns har tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv har gränsen enligt 1 kap. 4 § *andra stycket* den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad.

Med liknande tvångsförvärv avses inlösen enligt bl.a. MB och PBL samt motsvarande äldre lagstiftning. Sådana gränser skall visserligen enligt särskilda stadganden utmärkas på marken och redovisas på karta men det sker redan innan det blivit avgjort huruvida något förvärv kommer till stånd. Av denna anledning ska gränserna inte anses lagligen bestämda (jämför prop. 1970:20 del B s. 83).

Observera att denna specialregel inte gäller vid inlösen enligt FBL, AL eller LL. Som vid annan fastighetsbildning blir gränserna lagligen bestämda i sådana situationer. Även inlösen enligt ensittarlagen medförde lagligen bestämda gränser.

1.5 Gräns i vattenområde

5 § Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.
Sträckning av gräns i vattenområde bestämmes efter normalt medelvattenstånd. I Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland fastställes dock sträckningen efter ett vattenstånd av
i Vänern 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp,
i Vättern 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala,
i Hjälmaren 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och
i Storsjön 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 203–204, del B s. 83–88

Paragrafen behandlar gränser i enskilt vatten. I allmänt vatten förekommer inga gränser. Gränsen mellan enskilt och allmänt vatten behandlas i 1.2 Gräns mot allmänt vattenområde. För en redogörelse för bestämmelserna om fiske, särskilt begreppen *fristående* respektive *bundet fiske*, se Handbok FBL 1.4 Fristående fiske.

Ett enskilt vattenområde kan vara samfällt för en grupp fastigheter eller delat så att olika delar av vattenområdet hör till olika fastigheter. Om vattnet är delat kan gränserna i sin tur vara lagligen bestämda eller ej. 1 kap. 5 § innehåller undantagsbestämmelser som anger hur gränsers sträckning i vatten ska bestämmas om det varken kan ske med ledning av 3 § eller 4 §. En sådan bestämmelse är nödvändig eftersom gränser i vatten sällan avhandlats vid jorddelning i äldre tid. Det är också anledningen till att det finns mycket omfattande rättspraxis på området. I praxis har utformats en presumtion att vattenområden som inte behandlats i äldre skiftesförrättningar i de flesta fall är *delade med stranden.* Det innebär att varje fastighet som äger strand också äger vatten utanför dess strand. Sådana gränsers sträckning får därför bestämmas enligt denna bestämmelse. Bestämmelsen motsvaras i sak av 12 kap. 4 § ÄJB, även om ordalydelsen och det ursprungliga tillämpningsområdet var annorlunda. Därför redogörs först för denna äldre bestämmelse och presumtionsregeln.

Bestämmelsens äldre motsvarighet i 1734 års jordabalk

Innebörden av bestämmelsen i 1 kap. 5 § är i stort sett den samma som 12 kap. 4 § ÄJB. Den äldre bestämmelsen hade följande lydelse

> Är å, sjö, eller sund, sidolångs byar emellan; ägen då halvt vardera. Ligger holme mitt uti insjö eller ström; vare lag samma. Ligger den ettdera landet närmare; have den holme, som vatten äger, efter rågång och bya skillnad. Flottholma have han, som den vid land sitt fäster. Kan insjö, eller en del därav, till äng växa; äge var äng eller land, efter ty, som han i sjön rådande varit. Ligger by vid ändan, eller å sido vid stora sjöar; äge då i sjö eller holma efter rågång och bolstad sin. Haver någon urminnes hävd på utholmar, fisken eller fiskeskär; då äger han den rätt okvald behålla. Om kungs ådra i sjöar och strömmar urskils i byggningabalken.

Enligt ordalydelsen gällde bestämmelsen endast byar emellan, men den kom att tillämpas analogt också på andra gränser i vatten. Trots hänvisningen i sjätte meningen till stora sjöar, kom bestämmelsen även att

tillämpas för mindre vatten. Bestämmelsernas olika ordalydelse kan till synes medföra olika rättsverkningar. Principen om en delning efter närhet till strand, så som den kommer till uttryck i 1 kap. 5 § JB, är egentligen endast identisk med en regel om hälftendelning av vattenområdet som i 12 kap. 4 § ÄJB om stränderna är varandras spegelbilder eller strändernas bukter helt utjämnar varandra. Lagberedningen ansåg dock att den äldre bestämmelsen skulle tolkas så att den faktiskt innebar en sådan närhetsprincip som tagits in i den nya bestämmelsen. Den äldre bestämmelsen ansågs också medföra orubbliga gränser som inte påverkades av landhöjning, uppgrundning, sjösänkning eller liknande. Den nya bestämmelsen skulle därmed inte åstadkomma någon ändring i sak. Den nya bestämmelsen ansågs också enklare att tillämpa. (prop. 1970:20 del B s. 83–85)

Anm.

Dagens bestämmelser om fast egendom härleder äganderätten till vatten ur äganderätten till grunden, den mark som är täckt av vattnet, se 1 kap. 1 § JB. ÄJB byggde inte på detta synsätt. Till exempel följer av 12 kap. 4 § femte meningen ÄJB att äganderätten till torrlagd mark härleds ur äganderätten till vattnet som sådant. Den omsvängning som ligger till grund för dagens regler skedde först under senare hälften av 1800-talet. På motsvarande sätt har under samma period en omsvängning skett beträffande begreppet fiskevatten, som i äldre tid varit synonymt med vatten men som med tiden övergått till att avse endast fisket (se Knut Rodhe, *Gränsbestämning och äganderättstvist* [1944] s. 103–114).

Presumtionsregeln för vatten och fiske

Begreppet presumtion innebär ett antagande som gäller så länge inget annat visats eller gjorts mera sannolikt. Inte sällan talar vissa omständigheter för ett utfall och vissa för ett annat. Presumtionen är då utgångspunkt för prövningen. För att utfallet ska bli något annat än det som presumeras krävs att omständigheterna som talar för det är av en viss styrka. Man talar då om att presumtionen bryts.

Huruvida ett vattenområde är samfällt eller delat avgörs dels av hur det betraktats av ålder, innan några fastighetsbildningsförrättningar genomförts, dels hur det hanterats vid sådana förrättningar. Sjöar, vattendrag och vattenområden i havet inom en bys gränser – liksom fisket i sådant vatten – har ansetts av ålder utgöra en samfällighet för byn (se till exempel Gabriel Thulin, *Historisk utveckling af den svenska skifteslagstiftningen med särskildt afseende å frågan om delningsgrund vid skifte* [1911] s. 1 och 196–197 samt Peter Ekbäck, *Mark- och fastighetsrättens utveckling i Sverige: En rättshistorisk orientering med betoning på fastighetsbildning och infrastruktur* [2017] s. 15, 24 och 113). Det har alltså varit fråga om bundet fiske. Det är utgångspunkten i det följande. Om byn därefter genomgått skifte kan skifteshandlingarna vara mer eller mindre tydliga i fråga om vattnet. Om skifteshandlingarna är tvetydiga eller inte lämnar något besked alls, vilket är mycket vanligt, krävs tolkning. För dessa fall har följande *presumtionsregel* för vatten och fiske utformats i rättspraxis.

Om by varit föremål för skifte (storskifte, enskifte eller laga skifte) och skifteshandlingarna inte lämnar klart besked om hur vatten och fiske behandlats, så har vattnet blivit delat med stranden enligt principerna i 12 kap. 4 § ÄJB (vilka motsvaras av 1 kap. 5 §) men fisket förblivit samfällt. Fisket är därmed efter skiftet fristående.

Presumtionsregeln kan vara tillämplig även på andra enheter än byar. Exempel på sådana enheter kan vara enstaka hemman, allmänningar, kronoparker eller andra jordebokslägenheter. Till en sådan enhet som inte legat i samfällighet med eller stått i något andelsförhållande till någon annan bör ha hört vatten enligt 12 kap. 4 § ÄJB och bundet fiske i samma vatten. Under förutsättning att det inte finns något beslut om vatten och fiske till en sådan enhet, och enheten blivit föremål för skifte, bör presumtionsregeln vara tillämplig (jämför LMV-rapport 1983:8 *Rätten till vatten och fiske, del 2: Jorddelningsförrättningar före 1928 utom ägostyckning* , s. 8–9).

Presumtionsregeln är också tillämplig på hemmansklyvningar. Hemmansklyvning verkställdes ursprungligen enligt skiftesstadgans bestämmelser. Hemmansklyvning reglerades sedermera i 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring men genom hänvisning i 1 § den lagen tillämpades likväl skiftesstadgans bestämmelser på hemmansklyvning. Däremot är presumtionsregeln inte utan vidare tillämplig på andra förrättningsformer, se nedan under *Presumtionsregeln är inte alltid tillämplig*.

Tillkomst och bakgrund

Presumtionen uttalades första gången av HD i rättsfallet NJA 1887 s. 518.

Rättsfall: Vatten som inte uttryckligen blivit undantaget från delning har blivit delat

NJA 1887 s. 518. Fråga om delning av vatten och grund i havet utanför byns strand. Byn Hovid hade varit föremål för laga skifte som fastställts 1843, varvid lotter hade utlagts ned till stranden. Ägodelningsrätten yttrade att det var ostridigt att vatten och strand inte blivit uttryckligen undantagna, och att det vid det förhållandet var uppenbart att stranden och vattnet blivit fördelade mellan delägarna. HD fastställde ägodelningsrättens utslag.

Bakgrunden till presumtionen står att finna i skiftesstadgornas regler. Den s.k. *impedimentregeln* i 12 kap. 3 § tredje stycket första meningen 1827 års skiftesstadga (1827:62) – som motsvaras av 80 § i 1866 års skiftesstadga (1866:76) – hade följande lydelse:

> Impedimenter eller så oduglig mark, att den från beräkning uteslutets, tillfalle det hemmans ägolott, inom hvars utstakade område de blifva liggande.

Impedimentsregeln innebar att ägor som befunnits värdelösa och därför åsatts gradtalet noll, automatiskt tillföll den ägolott som låg närmast, även om det inte uttryckligen framgår av karta och delningsbeskrivning. Någon motsvarande regel fanns inte i författningarna för storskifte och enskifte, men presumtionsregeln har i rättsfallen NJA 1911 B 479 och NJA 1913 B 419 befunnits gälla även för sådana skiften (se LMV-rapport 1983:8 del 2 s. 169).

Vidare innehöll 1 kap. 4 § en bestämmelse om fiskedelning – som motsvaras av 4 § i 1866 års skiftesstadga – med följande lydelse.

> Vill delägare i samfäldt fiske eller annan oskiftad lägenhet det fiske eller den lägenhet skifta; hafve ock han der vitsord till, der skifte utan öfrige delägares förfång ske kan. Ej skall dock skifte af jord för delning av fiske eller annan slik lägenhet uppehållas; utan må den, som sådan delning åstundar, den serskildt söka, der ej samtelige delägarne annorlunda åsämjas.

Regeln innebär att samfällt fiske inte fick delas utan särskild ansökan. Fiskedelning skulle som huvudregel ske som en särskild förrättning, såvida inte alla delägare medgav att delningen skedde i samband med laga skiftet. Ett stadgande med motsvarande innebörd beträffande storskiften (att ”fiske bör under samfällt nyttjande förbliva”) återfanns i 77 § 1783 års lantmäteriförordning med flera äldre författningar. För att anse att fisket blivit delat vid skifte krävs alltså att en tydlig avsikt att åstadkomma sådan delning framgår av skifteshandlingarna.

Anm.

Dessförinnan synes den rådande uppfattningen – såväl i rättspraxis som i lantmätarkåren – ha varit den motsatta. Vid ovisshet ansågs vatten inte ha ingått i delningen. Detta faktum, i kombination med den förskjutning av synen på äganderätt till vatten och begreppet fiskevatten som beskrivits i anmärkning ovan, gör att presumtionsregeln fått utstå kritik och anklagats för att utgå från oriktiga historiska premisser (se Rodhe s. 117–119 och 122–123). Uttalanden i äldre handlingar och doktrin kan därför vara svårförenliga med presumtionsregelns synsätt. Presumtionsregeln är trots det fullkomligt vedertagen och befäst i rättspraxis otaliga gånger.

Utveckling i rättspraxis

Presumtionsregeln utvecklades därefter genom ett mycket stort antal rättsfall, främst under 1900-talets första hälft. Främst har de avsett vilka omständigheter som föranleder att presumtionen ska anses bruten. En omfattande genomgång av rättspraxis återfinns i LMV-rapport 1983:8 del 2 s. 65–175. Dessförinnan hade genomgångar av rättspraxis avseende åren 1925–1951 publicerats i justitierådet Hugo Ericssons tillägg till NJA 1951 s. 831, och avseende åren 1952–1963 i Stig Axelsson, *Delat eller samfällt. Till frågan om äganderätten till vatten och grund, särskilt i belysning av HD:s rättspraxis 1952–1963. Uppsats i tillämpade studier i civilrätt* (1964). Den fortsatta framställningen i detta avsnitt bygger på LMV-rapport 1983:8 del 2.

Sammantaget kan sägas att som skifteshandlingarna lämnar entydigt och klart besked så ska de förstås vara utslagsgivande. HD har inte underkänt någon delningsbeskrivning som konsekvent redovisat allt vatten som delat. HD har inte heller underkänt någon delningsbeskrivning som tydligt behandlar vissa vattenområden som delade och andra som samfällda. I sådana fall framgår avsikten tydligt. Det gäller även om någon samfällighetsavsikt inte kommer till uttryck i förening eller protokoll.

Däremot blir saken en annan i fråga om delningsbeskrivningar som endast anger samfällt. När HD har frångått en sådan delningsbeskrivning har det angetts särskilda skäl att presumtionsregeln ändå ska följas. I dessa fall får det viss betydelse när skiftet har genomförts. Formulär för utformning av skifteshandlingar har utfärdats 1829, 1851 och 1868. Dessa har med tiden blivit mer och mer detaljerade. Enligt 1829 års formulär skulle samfälligheter tas upp samlat sist i ägobeskrivning, hävdeförteckning, taxeringslängd och sammandrag före laga skifte, men inte i delningsbeskrivningen. Enligt 1851 års formulär skulle samfälligheter redovisas först i delningsbeskrivningen med angivande av areal. Skillnad gjordes inte på befintliga respektive nya samfälligheter, annat än att nya skulle graderas. Enligt 1868 års formulär skulle samfälligheter som varit befintliga före skiftet och samfälligheter som lagts ut vid skiftet föras upp under olika rubriker. Eftersom delningsbeskrivningarna blivit tydligare och tydligare kan de också tillmätas större bevisvärde ju yngre de är. Det

medför att resultatet vid tolkning lättare kan bli samfällt ju senare skiftet genomförts (se justitierådet Ericssons tillägg i NJA 1951 s. 831).

Bland de rättsfall som utvecklat presumtionsregeln kan särskilt nämnas följande.

Rättsfall: Undantag av fiske gällde inte vattnet

NJA 1901 s. 462. Stadgande i handlingarna att fiskerättigheten skulle bibehållas samfälld föranledde inte att vattnet och däri gjorda landvinningar var att anse som byns gemensamma egendom.

Rättsfall: Samfälligheter vid stranden ledde inte till att allt vatten var samfällt

NJA 1907 s. 152. Att samfälld upplagsplats och grustäkt avsatts vid stranden medförde inte att presumtionen var bruten.

Rättsfall: Undantag av sjöfoderslåtter och fiske gällde inte vattnet

NJA 1907 s. 321. Att sjöfoderslåtter och fiske skulle förbli odelade och gemensamma medförde inte att vattnet skulle betraktas som från skiftet undantaget.

Rättsfall: Att vatten redovisats som impediment i delningsbeskrivningen indikerar att det delats

NJA 1908 s. 80. Att en sjö i delningsbeskrivningen upptagits under rubriken ”Impedimenta” medförde att sjön blivit delad med stranden och att uppgrundning i sjön tillhörde de enskilda fastigheterna.

Rättsfall: Samfällt enligt delningsbeskrivningen

NJA 1927 s. 653. Föreningen och protokollet från laga skifte omnämnde inte vattnet. I delningsbeskrivningen redovisades under samfällighetsrubrik två *underrubriker*: dels de samfälligheter som omnämns i beskrivningen, dels impediment innehållande vissa vattenområden. Vissa andra vattenområden hade uttryckligen delats. Även i sammandraget efter laga skiftet redovisades vattenområden som samfällda. Ägofigurerna förklarades avsatta som samfällda i enlighet med delningsbeskrivningens redovisning.

Rättsfall: Att hela stranden undantagits som samfälld ledde till att vattnet är samfällt (enligt presumtionen)

NJA 1928 s. 273. Att samfälld plats med väg utlagts utmed älvstranden medförde att vattnet förklarades tillhöra denna samfällighet som innehöll hela stranden.

Rättsfall: Att vatten upptagits som samfällt i handlingar innan delningen medförde inte att det undantagits från delningen

NJA 1929 s. 308. Att sjö upptagits under rubriken ”Allmänningar” i den handling som innefattar ägobeskrivning, hävdeförteckning och taxeringslängd samt under ”Allmänt till byn” i sammandraget för laga skiftet (men således inte delningsbeskrivningen) medförde inte att sjön undantagits från delningen

Rättsfall: Ett gemensamt besittningstagande och nyttjande efter skiftet bryter presumtionen

NJA 1935 s. 266. Laga skifte år 1833. Flera mindre tjärnar redovisades under rubriken ”Allmänt till byn” men vattenområden i en älv och i havet omnämndes ej. Byamännen hade senast vid mitten av 1870-talet för gemensam räkning utarrenderat vattentäckta platser i älven för timmermagasin och från 1890-talet även i havet. Arrendena hade kommit att omfatta ansenliga arealer och stora inkomster till bykassan. HD fann det utrett att syftet med skiftet varit att vattenområdena skulle bibehålla sin karaktär av samfällighet för byn.

Rättsfall: Med begreppet fiskevatten avses endast fisket

NJA 1936 s. 185. Att ”samfällt fiskevatten” undantagits innebar att fisket undantogs som samfällighet för skifteslaget men att ingen bestämmelse meddelades om vattnet och grunden. Vattnet förklarades därför delat med stranden.

Rättsfall: Förbehåll om rätt till fiske och kvarnfall bröt inte presumtionen

NJA 1939 s. 10. Att delägare vid storskifte förbehållit sig rätt till fiske och kvarnfall i en å medförde inte att vatten och grund undantagits från delningen.

Rättsfall: Att delat vatten hanterats som samfällt vid hemmansklyvning skapade samfällighet

NJA 1941 s. 18. Vid laga skifte hade vatten inte behandlats och det var därför delat med stranden. Vid efterföljande hemmansklyvning av en av lotterna från laga skiftet hade vattnet behandlats som samfällt. Behandlingen medförde att vattnet blivit samfällt för de fastigheter som bildats genom hemmansklyvningen.

Rättsfall: Delat trots redovisat som samfällt i delningsbeskrivningen

NJA 1946 s. 753. Vid två på varandra följande laga skiften omnämndes vatten ej i protokollet. I ägobeskrivningen och sammandraget före laga skiftet redovisades sjöar, bäckar och åar som impediment. I delningsbeskrivningen redovisades de vatten som förut redovisats som impediment nu under rubriken ”Allmänna platser för ägarnas i skifteslaget gemensamma behov”. I sammandrag efter laga skiftet redovisades vattenområdena åter som impediment. Vid två delningar av landvinningar har landvinningsjorden delats endast mellan strandägare, men vid vissa andra sekundära förrättningar har vattenområdena redovisats som samfällda. HD uttalade att tillräckligt stöd saknas för antagande att vid förutnämnda laga skiften vattenområdena undantagits som samfällda.

Rättsfall: Vatten kan ha redovisats som samfällt för att undvika onödig beräkning

NJA 1949 s. 507. Vid laga skifte gjordes undantag av mark vid en å, men vattnet nämndes inte i övrigt. I ägobeskrivningen redovisades en sjö och åar som impediment med gradtalet 0. I delningsbeskrivningen redovisades samma vattenområden med samma areal men under rubriken "Samfäldt för delägarnes i skifteslaget gemensamma behof”. I sammandraget efter laga skiftet ingick vattenområdenas areal i den areal som redovisats som samfälld. HD uttalade att redovisningen som samfällt inte grundats på något av skiftesdelägarna fattat beslut. Redovisningen kan vidare ha varit ett sätt att undgå att beräkna arealer för vart och ett av vattenområdena som skulle höra till de enskilda fastigheterna. Med hänsyn till att vattenområdena ansågs värdelösa måste sådan beräkning ha ansetts obehövlig, och det var vidare inte troligt att byamännen velat åstadkomma samfälligheter av flera av vattendragen som ansågs obetydliga. Vattnet förklarades därför vara delat med stranden.

Rättsfall: En tydlig delningsbeskrivning med både delade och samfällda vattenområden gavs vitsord utan att samfällighetsavsikt hade stöd i övriga handlingar

NJA 1951 s. 831. Laga skifte på inägor till Kyrkogrändens skifteslag, där hemmanet Habergsholm ingick, verkställdes 1829. Ljusnan flyter genom skifteslaget och inägorna är belägna vid stranden. Vatten omnämndes ej. Vid avvittring 1839–1860 angavs hela skifteslaget som avvittringsenhet och tillades bl.a. vattenområden i Ljusnan med figurnummer och arealer. I samband med avvittringen utbröts hemmanet Habergsholm. Laga skifte på utägorna för skifteslaget där Habergsholm inte längre ingick verkställdes 1888. Hela vattenområdet enligt avvittringen redovisades i ägobeskrivningen som impediment. Föreningen nämnde en del samfällda undantag men ej vatten. I delningsbeskrivningen och sammandraget efter

> laga skiftet redovisades en del impediment som samfälligheter och en del fördelade på ägolotterna. Redovisningen som samfällt förekom endast i delningsbeskrivningen. HD fann först att till inägorna måste ha hört vatten som blivit delat med stranden vid 1829 års skifte. Vad som förekommit vid avvittringen rubbade inte den rätt till vattenområde som grundas på inägodelningen. HD fann därefter att redovisningen i delningsbeskrivningen innebar en konsekvent uppdelning av alla impediment i två grupper, samfällt och delat. De områden som i delningsbeskrivningen redovisades som samfällda befanns därför vara det.

Förutom de ovannämnda rättsfallen behandlas i rapporten även följande fall där vatten har ansetts delat enligt presumtionsregeln: NJA 1901 s. 88, NJA 1913 s. 299 I, NJA 1913 s. 299 II, NJA 1914 s. 82, NJA 1921 s. 12, NJA 1923 s. 590, NJA 1924 s. 661, NJA 1925 s. 325, NJA 1926 s. 263, NJA 1935 s. 547, NJA 1935 s. 674, NJA 1936 s. 171, NJA 1937 s. 52, NJA 1939 s. 426, NJA 1940 s. 85, NJA 1940 s. 625, NJA 1941 s. 449, NJA 1942 s. 673, NJA 1943 s. 258, NJA 1944 s. 596 I, NJA 1944 s. 596 I, NJA 1944 s. 676, NJA 1946 s. 42, NJA 1946 s. 753, NJA 1947 s. 226, NJA 1949 s. 479, 1952 s. 209, NJA 1952 s. 372, NJA 1952 s. 563, NJA 1965 C 363, NJA 1968 C 606. Därtill behandlas följande fall där vattnet har ansetts samfällt: NJA 1931 s. 637, NJA 1932 s. 211, NJA 1933 s. 160, NJA 1935 s. 599, NJA 1935 s. 696, NJA 1936 s. 71, NJA 1938 s. 168, NJA 1943 s. 181, NJA 1945 s. 368, NJA 1946 s. 509, NJA 1951 s. 831, NJA 1952 s. 364, NJA 1953 s. 723, NJA 1959 s. 424, NJA 1964 s. 425, NJA 1964 C 869.

Presumtionsregeln är inte alltid tillämplig

Presumtionsregeln är inte tillämplig på laga skiften som genomförts enligt JDL, som trädde i kraft 1 januari 1928. 1 kap. 5 § första stycket JDL innehöll en bestämmelse med följande lydelse

> Vid laga skifte skall all skifteslagets mark ingå i förrättningen, där ej i denna lag är annorlunda stadgat. Under skifteslagets mark inbegripes jämväl sådant till skifteslaget hörande område, som är täckt med vatten; skiftas dylikt område, varder genom skiftet jämväl fisket å området fördelat där ej, på sätt nedan i denna lag sägs, annorlunda bestämmes.

Vid sådana laga skiften ska alltså som utgångspunkt allt vatten och fiske ha ingått i delningen. Observera att bestämmelsen inte innebar något hinder mot att avsätta vatten eller fiske som samfälligheter, men handlingarna bör tydligt utvisa vad som gäller. Om de inte gör det så har fiskets bundenhet till vattnet inte upplösts.

Presumtionsregeln är heller inte tillämplig på andra förrättningar enligt JDL eller FBL och inte heller på avsöndringar. För ledning i frågor om vatten ingått i avsöndring, se JP 17 § Fastighetsgräns genom överlåtelse innan nya JB.

Vad gäller ägostyckningar påminner de om skiften eller hemmansklyvningar men tolkningen kompliceras av att parterna haft stor dispositionsfrihet att bestämma hur delningen skulle genomföras. Det blir därför ofta fråga om tolkning av överlåtelsehandlingar tillsammans med beslutshandlingarna från förrättningen. Det finns många exempel på att vattenområden som inte omnämnts i handlingarna ansetts delade med stranden enligt 12 kap. 4 § ÄJB, se NJA 1917 s. 269, NJA 1931 A 22, NJA 1940 B 1030, NJA 1944 s. 155 och NJA 1950 s. 371. Däremot kan inte någon presumtion för att fisket bibehållits som samfällt uppställas, snarare tvärtom. Om fisket var bundet torde bundenheten inte ha upplösts utan

fisket ha blivit delat på samma sätt som vattnet. Om det till hemman hört fristående fiske som inte nämnts torde detta inte blivit samfällt utan anses tillagt någon av lotterna, jämför LMV-rapport 1983:8 *Rätten till vatten och fiske, del 3: Verkan av ägostyckning* s. 21–24, 26–30 och 64–65.

Rättsfall: Fisket blev inte samfällt pga. avsaknad av bestämmelser vid ägostyckning

Göta HovR, 1975-01-03, Ö 260/71 (Lm ref. 75:24) Vid ägostyckning av enstaka hemman lämnades inga uttryckliga bestämmelser angående vattenområde och fiske. Däremot skulle inga samfälligheter utom vägar avsättas. I övrigt kunde ingen avsikt angående fisket utläsas ur handlingarna. Vid flera efterföljande avstyckningar – bl.a. utförda av den lantmätare som verkställt ägostyckningen – hade fisket behandlats som samfällt. Denna uppfattning hade dock kommit till uttryck först lång tid efter ägostyckningen. Hävden under tiden närmast efter ägostyckningen talade för att fisket blivit delat mellan ägostyckningslotterna. HovR fann därför att vatten och grund delats med stranden och att fisket ingått i denna delning.

Rättsfall: Presumtionen bruten vid ägostyckning trots efterföljande förrättningar

MÖD 2013-01-17, F 56-12 (Lm ref. 13:24). Vid ägostyckning år 1905 av ett säteri har en av lotterna betraktats som en restpost. Av beslutet framgår att ”de uppgrundningar som kunna uppstå omkring hemmanet, skola dessutom tilläggas denna hemmanslott”. Denna formulering har ansetts innebära att denna lott tillagts allt hemmanets vatten. MÖD ansåg därför att presumtionen var bruten. Förekomsten av en lokal praxis som utformats i flera förrättningar där vattnet ansetts delat med stranden, påverkade inte denna bedömning.

Övergångsbestämmelser till lagen om gräns mot allmänt vattenområde

Tredje stycket övergångsbestämmelserna till lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde har följande lydelse

> Har vattenområde delats före den 1 januari 1951 och kommer enligt denna lag att till skifteslaget hänföras ytterligare vattenområde, skall detta anses delat mellan de ägolotter, som ligga vid stranden, efter de i 12 kap. 4 § jordabalken angivna grunderna; skedde den tidigare delningen efter väsentligen annan grund, skall dock det nytillkomna vattenområdet anses delat mellan de ägolotter, vilkas vattenområden gränsa däremot, så att till varje ägolott hör den del därav, som är närmast ägolottens vattenområde. Utan hinder av vad nu stadgats skall vid gränsbestämning företagas den jämkning, som prövas erforderlig för att erhålla lämplig sträckning å gräns eller för att förhindra att ägolott avskäres från allmänt vattenområde.

Bestämmelsen reglerar den situationen att gränsen mot allmänt vatten förskjuts utåt så att ett skifteslag därmed erhåller ytterligare vatten som ska ingå fastighetsindelningen. Om skifteslagets vatten redan blivit skiftat ska det tillkommande vattnet antingen delas enligt principen om närhet till strand, eller så att vattnet tilldelas de vars lotter i vattnet ligger närmast. Vid fastighetsbestämning som avser sådant tillkommande vatten finns en utökad möjlighet till jämkning jämfört med den möjlighet som erbjuds enligt 14 kap. 6 § FBL.

1.5.1 Hur gränser i enskilt vatten ska bestämmas

Gränser enligt bestämmelsen är inte avsedda att nyskapas

1 kap. 5 § är tillämplig när gräns i vattenområde inte kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §. Det är alltså uttryckligen en undantagsbestämmelse.

Lagstiftarens avsikt med bestämmelsen var att reglera vad som ska gälla för befintliga gränser där vattentillhörigheten inte har dokumenterats i handlingarna. I paragrafens förarbeten används uteslutande begrepp som bestämmande av gräns och gränsbestämning (se prop. 1970:20 del B 1 s. 83–88). Det förekommer inte någonting som indikerar att en ny gräns avses kunna skapas med hänvisning till bestämmelsen.

Bestämmelserna i 4 kap. 27 § FBL innebär vidare att det *inte* är tillåtet att skapa nya gränser i vatten med hänvisning till 1 kap. 5 § JB. Om det av någon anledning inte är lämpligt med utstakning och markering ska gränsen i stället beskrivas på den karta som upprättas eller i andra förrättningshandlingar enligt 4 kap 27 § tredje stycket. Enligt föreskrift till 4 kap. 27 § ska även normen för gränsens lokalisering anges i dessa fall. Om så sker kommer gränsen alltså att ha den sträckning som framgår av karta och handlingar, i enlighet med bestämmelserna i 1 kap. 3 § tredje meningen JB. Någon hänvisning till 1 kap. 5 § JB ska således *inte* göras i dessa fall. Se Handbok FBL 4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns.

Principen om närhet till strand

Enligt 1 kap. 5 § första stycket första meningen *andra ledet* gäller principen om *gränsdragning efter närhet till strand*. Det innebär att varje punkt i vattenområdet ska föras till den fastighet som den ligger närmast. De punkter som ligger lika nära flera olika fastigheters strand måste per definition ligga på gränsen mellan dem. Att rekonstruera gränsen mellan två fastigheter innefattar därför att söka alla punkter som ligger på lika stort avstånd från båda fastigheternas strand.

I förarbetena till JB diskuterades möjligheten att jämka gränser som beräknats enligt principen om närhet till strand, om de skulle leda till otillfredsställande resultat. Lagberedningen förordade en relativt omfattande jämkningsregel, där förrättningsmannen skulle kunna ta hänsyn till lämplighet, sakägarnas önskemål, skälighet, hävd m.m. Departementschefen motsatte sig inte en sådan regel i och för sig, men att ta upp en sådan bestämmelse i JB ansågs bryta systematiken i denna, eftersom jämkningsregeln skulle behöva utformas som en norm för förrättningsmän vid avgörande av gränsbestämningsfrågor (idag fastighetsbestämning). Vid tiden pågick även lagstiftningsarbetet som ledde till FBL (prop. 1970:20 s. B 84–88). Någon bestämmelse med denna omfattande innebörd togs emellertid inte in i FBL heller, endast den mera begränsade möjligheten till teknisk jämkning, se Handbok FBL 14.6 Teknisk jämkning.

Rättsfall: Utfyllnad kom att delvis tillfalla samfällighet vid vattnet trots att den utförts av ägaren till angränsande fastighet

HovR V Sv, 1991-08-29, UÖ 15 (Lm ref 91:15). Vid laga skifte utlades en samfälld väg ned till en havsvik. Därefter hade ägaren till angränsande fastighet gjort utfyllnad i vattnet. På det utfyllda området hade en upplags- och utlastningsplats anlagts, som arrenderades ut av den som anlagt den. Gränserna i vattnet och över det utfyllda området skulle likväl beräknas enligt 1 kap. 5 § JB, och enligt den strandlinje som förekommer på skifteskartans visning.

Rättsfall: Vattenområde till avsöndring fick bestämmas enligt 1 kap. 5 § eftersom avsöndringshandlingarna inte gav vägledning

HovR V Sv, 2004-03-23, Ö 1213-03 (Lm ref 04:23) Fråga om bestämning av gränssträckning i vattenområde tillkommen genom avsöndring. 1 kap. 4 §

JB kunde inte tillämpas för den aktuella gränsen. 17 § JP ska beaktas, men bestämning av gränsen i vattenområdet skulle ske med ledning av 1 kap. 5 § JB eftersom överlåtelsehandlingen inte gav vägledning i fråga om var gränsen i vattenområdet mellan respektive fastighet varit belägen.

Särskilt om öar, skär och holmar

Enligt första stycket *andra meningen* ska mindre holmar eller skär inte påverka gränsdragningen i vattnet. I förarbetena anges att det anses naturligt att öar bör påverka gränsdragningen, men inte mindre holmar och skär. Någon gränsdragning mellan de olika begreppen ansågs inte möjlig (prop. 1970:20 s. B 84, 86). Viss ledning torde kunna hämtas i lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde enligt vilken en ö måste vara minst 100 meter lång för att kunna påverka gränsdragningen, men även större holmar än så har i rättspraxis inte ansetts dra vatten.

Rättsfall: Bland annat arealen avgörande för att vissa holmar ansågs dra vatten

NJA 1950 s. 602. Fråga om holmarna Altappen, Finnklipporna och Krokabuskgrundet i Luleå ägde vatten eller inte. Holmarna hade tillhört kronan och tilldelats Björsby by vid avvittring 1846 och därefter skiftats 1846–1855. Frågan var om vatten överhuvudtaget följt med holmarna. Altappen och Krokabuskgrundet var ca 1 ha respektive 1,4 ha stora. De ansågs inte ha rätt till kringliggande vatten med hänsyn till deras ringa arealer och att de inte hävdats på ett sådant sätt att vattnet kunde anses ha ingått i förvärvet. Finnklipporna bestod av tre holmar med kringliggande skär och grund, sammanlagt ca 25,3 ha. Till Finnklipporna ansågs kringliggande vatten ingå med hänsyn till den avsevärda arealen och att kronan tidigare upplåtit mulbete på dem. (Holmarnas längd åberopades inte, men Altappen var ca 170 m lång, Krokabuskgrundet ca 200 m långt och Finnklipporna ca 250, 425 respektive 750 m långa. De intilliggande Sandskären hade inte ansetts dra vatten genom utslag år 1900, se NJA 1900 s. 74.)

Rättsfall: Holme som inte påverkat gränsdragning vid skifte ansågs påverka gräns för avsöndring

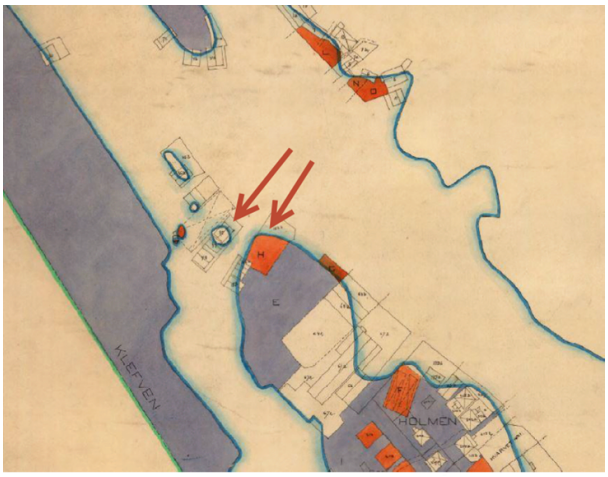
Svea HovR, 1976–10–11, UÖ 25 (Lm ref 76:29). Vid storskifte ansågs en holme såsom impediment ha tillfallit den fastighet inom vars vattenområde den var belägen. Holmen påverkade således inte gränsdragningen i vattnet. En avsöndrad lägenhet på fastlandet innanför holmen ansågs ha erhållit vattenområde enligt 1 kap. 5 § bl.a. med hänsyn till att köparen var fiskare. Lägenheten ansågs inte ha omfattat någon del av holmen. Vid bestämmandet av gränsen för lägenhetens vattenområde skulle stamfastighetens strand på holmen därför beaktas.

Rättsfall: Redovisning som impediment avgörande för att holmar inte drog vatten

NJA 1980 s. 749 (Lm ref 80:31). Vattenområde ansågs enligt presumtionsregeln vara delat med stranden. Ett par holmar i vattnet hade upptagits som impediment. Dessa hade inte uttryckligen avsatts som samfällda. De ansågs därför ingå i vattenområdet och gränser enligt 1 kap. 5 § JB skulle därför i princip kunna komma att dras över holmarna utan beaktande av att dessa utgörs av landområden.

Rättsfall: Skäret drog inte vatten trots uppenbart värde

MÖD, 2022-09-19. F 4186-19. MÖD ansåg att ett skär inte drog vatten trots att det var bebyggt med en magasinsbyggnad av ett inte obetydligt ekonomiskt värde. Detta med anledning av skärets obetydliga storlek. Övriga omständigheter som framkom, såsom att skäret redan vid avsöndringen 1908 var bebyggt och uppenbarligen hade ett värde, förändrade inte domstolens bedömning. Vattenområdet bestämdes oberoende av skäret.



Strandlinjens tidigare läge

Enligt 1 kap. 5 § första stycket *tredje meningen* ska strandlinjens tidigare läge vara avgörande för gränserna i vattenområdet, om strandlinjens läge har förskjutits. Med tidigare läge avses strandlinjens läge vid tillkomsten av den aktuella gränsen (jämför prop. 1970:20 del B s. 85–88). Om flera fastigheter intill ett vattenområde har bildats vid olika tidpunkter och strandlinjen haft olika utseende, kan det bli fråga om att i flera steg beräkna gränser i vattnet baserat på flera olika äldre strandlinjer. Gränsernas sträckning måste då fastställas i kronologisk ordning.

Beräkningen ska dock endast ske efter en äldre strandlinje om en sådan med tillräcklig visshet kan fastställas. Är detta inte möjligt bör gränsen bestämmas med utgångspunkt från en senare strandlinje, i sista hand den befintliga. Några mer omfattande efterforskningar efter äldre strandlinjer bör inte göras (prop. 1970:20, del B s. 86).

Rättsfall: Gräns fastställdes i åns nuvarande huvudfåra eftersom den ursprungliga inte kunde bestämmas

MÖD 2016-05-26, F 1211-15 (Lm ref 16:14). Gräns mellan två byar i en å hade aldrig blivit lagligen bestämd och kunde inte fastställas med stöd av 1 kap. 4 § JB. Ett påstående att området på aktuell åsträcka av ålder hade hävdats som kvarnplats med tillhörande damm kunde inte beläggas med säkerhet och omständigheterna talade emot en överenskommelse enligt 18 § JP. Gränsen skulle därför fastställas enligt 1 kap. 5 § JB. Åns ursprungliga huvudfåra hade påverkats av omfattande damm- och kanalanläggningar, vilket framgick av åberopade kartor i målet. MÖD bedömde med hänsyn till detta och att parterna hade helt olika uppfattning att det inte fanns någon möjlighet att bestämma huvudfårans ursprungliga läge. Gränsen fastställdes därför i åns nuvarande huvudfåra.

1.5.2 Avgörande vattenstånd vid bestämning av gräns

Enligt 1 kap. 5 § *andra stycket* ska sträckning av gräns i vatten bedömas efter *normalt medelvattenstånd*. I de i bestämmelsen uppräknade sjöarna – som enligt lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde även innehåller allmänt vatten – ska sträckningen dock bestämmas efter vissa fixerade vattenstånd. För reglerade sjöar och kraftverks dämningsområden avses med normalt medelvattenstånd förhållandena vid gränsens tillkomst, när dessa kan rekonstrueras, och annars de nutida förhållandena. Om det normala medelvattenståndet är missvisande eller omöjligt att bestämma bör ledning sökas av vattenståndet vid normal medelvattenföring vilket i regel

ligger nära det naturliga, normala medelvattenståndet (prop. 1970:20 del B s. 86–87).

1.6 Legal nyttjanderätt till strandområde

6 § Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse. Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 2 kap. 7 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet tillkommer strandägare. Lag (1998:861).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 313, del B s. 90–94, prop. 1981/82:130 s. 407, prop. 1997/98:90 del 2 s. 351

I 1 kap. 6 § finns bestämmelser som ger ägaren till en fastighet som skiljts från angränsande vattenområde rätt att nyttja både uppgrundningen och vattenområdet i begränsad omfattning. Detta är en så kallad legal rättighet, vilket betyder att den följer direkt av lag och alltså inte är beroende av avtal eller beslut av myndighet för sin uppkomst.

I förarbetena framhåller departementschefen att rättigheten är av servitutsliknande karaktär och lagberedningen omnämner det som ett ”legalt tvångsservitut” (prop. 1970:20 del B s. 90 och 94). Eftersom rättigheten inte är ett servitut i JB:s mening och kan avstås genom avtal är det dock enligt doktrin rätteligen frågan om en nyttjanderätt (Se Beckman m.fl., Jordabalken [24 jan. 2019, Version 2B, JUNO], kommentaren till 1 kap. 6 §. Jfr prop. 1970:20 del B s. 91). Även i praxis benämns det som en nyttjanderätt, se referat nedan.

Anm.

Eftersom legalrätter följer direkt av lag kan de inte bli föremål för fördelning (disponeras) vid fastighetsbildningsförrättningar. Legalrättigheter faller inte heller under vad som kan prövas genom fastighetsbestämning och förekomsten, omfattningen eller andra frågor rörande sådana rättigheter kan därför inte bestämmas, se Handbok FBL 14.1.1 Frågor som kan bestämmas.

Vem rätten tillfaller

Att fastigheten ska ha blivit skild från angränsande vattenområde innebär att fastigheten ska ha haft kontakt med vattnet när fastigheten kom till. Fastigheten kan således ha bildats så att dess gräns gick i strandlinjen, eller att fastigheten omfattade även en del av vattenområdet utanför stranden. Det är alltså strandlinjen vid detta tillfälle som har betydelse. Att fastigheten därefter skiljts från vattenområdet genom att stranden förskjutits är en förutsättning för att legalrätt ska uppstå. Bestämmelsen är formulerad så att den är tillämplig även i de fall fastigheten skiljts från vattenområdet innan JB:s ikraftträdande (prop. 1970:20 del A s. 313).

Att uppgrundningen byter ägare eller fastighetstillhörighet har i sig själv inte någon betydelse för den tidigare strandfastighetens rätt att nyttja området, men kan indikera att området har ett så högt värde att rätten inte är tillämplig (prop. 1970:20 del B s. 94).

Såsom framgår av bestämmelsens ordalydelse är rätten att åberopa bestämmelsen bland annat beroende av uppgrundningens omfattning. En fortgående landhöjning kan innebära att en uppgrundning växer så att den inte längre kan anses vara ett område av ringa omfattning. Om så sker förlorar den tidigare strandfastigheten även rätten att nyttja området.

Någon särskild reglering av hur rätten påverkas av ändringar av den tidigare strandfastigheten finns inte. En stamfastighets legalrätt torde inte kunna tillfalla styckningslotter som inte angränsar vattenområde när de bildas. Om de inte angränsar vattenområde när de bildas kan de därmed inte heller skiljas från vattenområdet på det sätt som krävs för att en legalrätt ska uppstå enligt bestämmelsens ordalydelse. En sådan tolkning torde dock även leda till slutsatsen att fastighetsreglering kan medföra att legalrätten krymper eller växer, vilket inte synes vara i linje med bestämmelsens syfte, se rubriken Rätt att nyttja uppgrundning nedan. Någon närmare ledning i förarbeten, praxis eller doktrin i dessa situationer finns inte, rättsläget är således oklart.

Rätten att använda landvinningen är knuten till den förutvarande strandfastigheten och följer äganderätten till fastigheten. I detta avseende är rättigheten är alltså av servitutsliknande karaktär. Liksom fallet är beträffande 2 kap. 7 § LVV står det den berättigade parten fritt att genom avtal avstå från sin rätt (prop. 1970:20 s. 94).

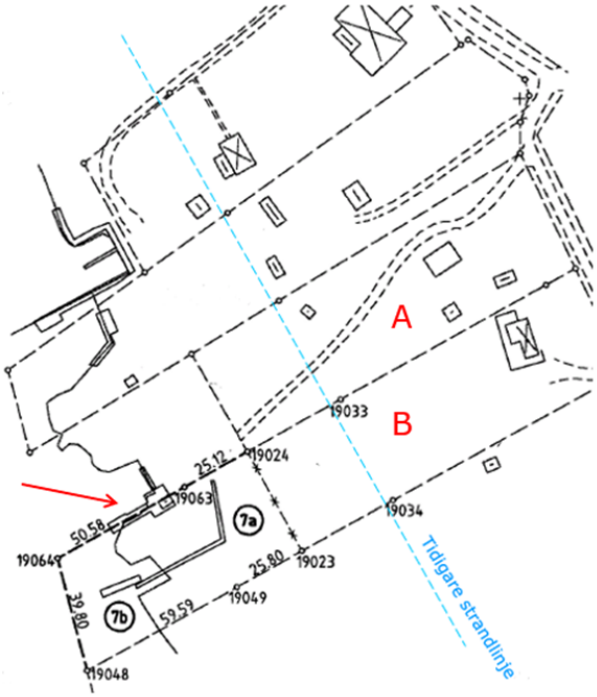
Rättsfall: Strandförskjutningens orsaker har betydelse för tillämpningen

Svea HovR, 2014-03-11, T 7160-12 (Lm ref. 14:2). Fråga om handräckning. Ägarna till en fastighet som skiljts från vattnet på grund av att stranden förskjutits hade uppfört en brygga på det uppgrundade området. Strandförskjutningen hade flera orsaker, däribland muddringsarbeten utförda av bryggans ägare. HovR menade att en tillämpning av 1 kap. 6 § JB förutsätter att strandförskjutningen har naturliga orsaker. Eftersom så inte var fallet fastställdes TR:s föreläggande om att ta bort bryggan. HD nekade PT.

Anm.: Varken bestämmelsens ordalydelse eller förarbetena gör någon skillnad på om förskjutningen av stranden skett naturligt eller inte. Tvärtom nämner förarbetena fall där fastighet ”genom landhöjning eller av annan orsak blivit skild från vattnet” och att ”[d]etsamma kan inträffa vid en partiell torrläggning eller dylikt”. Även vattenreglering i samband med vattenkraftutbyggnad omnämns. Se prop. 1970:20 del B s. 90 och 92–93. Det refererade avgörandet bör därför tolkas med försiktighet.

Rättsfall: Innehavare av legal nyttjanderätt var sakägare

Svea HovR, 2010-01-22, Ö 5910-09 (Lm ref. 10:5). Fastigheten A hade skiljts från sitt tidigare vattenområde. Ägarna till A hade uppfört en sjöbod och brygga inom det uppgrundade området, se pil. Vid fastighetsreglering av områdena 7a och 7b till fastigheten B behandlades ägarna till A inte som sakägare. Hela sjöboden och del av bryggan låg inom områdena som överfördes. Ägarna till A väckte talan om domvilla. HovR konstaterade att landhöjningen var av betydande areal i förhållande till normala småhustomter men i förhållande till de här aktuella fastigheterna inte kunde anses vara av mer än ringa omfattning. Kommunen, som ägde det uppgrundade området, hade inte heller anfört att A:s nyttjande av uppgrundningen medfört något men av betydelse. HovR menade därför att påståendet om att ägarna till A med stöd av 1 kap. 6 § JB haft rätt att nyttja de aktuella områdena inte kunde lämnas utan avseende. De skulle därför ha behandlats som sakägare.



Anm.: Att ägarna till A med stöd av 1 kap. 6 § JB skulle ha rätt att uppföra brygga och sjöbod inom figurerna 7a och 7b synes stå i strid med vad HD säger om legalrättens utbredning i NJA 1982 s. 653 (se referat nedan, under rubriken Rätt att nyttja vattenområde). Frågan om legalrättens utbredning behandlades dock inte i Lm ref. 10:5. I genomförandet av fastighetsregleringen måste LM bedöma om A är sakägare. Såvida inte ägarna till A:s anspråk är uppenbart ogrundade borde ägarna till A behandlas som sakägare. Jfr Handbok rättelse och ändring 4.3 Domvilla. Observera att LM inte kan fastighetsbestämma legalrättens omfattning.

Rätt att nyttja uppgrundning

Bestämmelsen i *första meningen* syftar främst på sådana fall där tillgången till strand anses ha ett särskilt värde, till exempel vid bebyggelse för fritidsändamål eller för permanent bosättning (prop. 1970:20 del B s. 92). Med tillgången till strand följer bland annat särskilda möjligheter att nyttja vattenområdet utanför stranden. Sådan befogenhet anses i väsentliga delar falla inom gränserna för allemansrätten men strandägarens speciella intresse har dessutom tillgodosetts genom bestämmelsen i 2 kap. 7 § LVV, se rubriken Rätt att nyttja vattenområde nedan. Syftet med bestämmelsen i LVV skulle dock förfelas om strandfastighetens rätt upphörde på grund av att den skiljs från vattenområdet till följd av en aldrig så liten uppgrundning. Uppgrundningens ägare kan i sådana situationer frestas att tillskansa sig oskäliga förmåner för att ge den tidigare strandfastighetens ägare tillträde till vattnet. Detta trots att uppgrundningens ägare inte själv kan nyttja en smal uppgrundning på något meningsfullt sätt (prop. 1970:20 del B s. 90). Bestämmelsen i 1 kap. 6 § säkerställer att den tidigare strandfastigheten inte blir avskuren från vattnet. När det gäller rättens innehåll är det faktiska nyttjandet av den tidigare strandfastigheten avgörande för det sätt som landvinningen får nyttjas. Rätten är inte enbart begränsad till rätt att ta väg till vattnet (prop. 1970:20 s. 94).

Bestämmelsen är begränsad till att gälla fall där landvinningen är av ringa omfattning. För övriga fall – liksom för fall där landvinningens ägare påstår sig lida men genom att ägaren av strandfastigheten nyttjar området – finns lösningar inom fastighetsbildningslagstiftningens ram (se prop. 1970:20 del

B s. 93). Vad som är av ringa omfattning kan enligt förarbeten inte preciseras i lagen, men naturliga uppgrundningar som förekommer i många vattendrag och som ofta är en följd av vegetationsförhållanden omnämns i förarbetena som en situation som uppenbart omfattas av bestämmelsen (jfr prop. 1970:20 del B s. 93–94).

Begränsningen av tillämpningsområdet är kravet på att nyttjandet inte får medföra skada av någon betydelse för områdets ägare. I många fall torde detta krav och kravet på att landvinningen ska vara av obetydlig omfattning sammanfalla. Är det fråga om ett betydande område som torrlagts har detta ofta också ett självständigt värde för ägaren. Så behöver dock inte alltid vara fallet och de båda kraven gäller därför vid sidan av varandra (prop. 1970:20 s. B 94). Regeln bör enligt lagberedningen kunna tillämpas intill dess landvinningens ägare ger tillkänna att han anser sig lida skada av betydelse. Om en sådan skada uppstått redan tidigare bör den tidigare strandfastighetens ägare inte drabbas av någon påföljd för tiden innan landvinningens ägare protesterat mot nyttjandet (prop. 1970:20 s. 91).

Rättsfall: Värde på legalrätten ska ingå i värdering

Svea HovR., 2010-11-03, Ö 9067-09 (Lm ref. V10:6) Ej PT. Ersättningen justerades så att genomsnittsvärdet sattes ned med hänsyn till att fastigheten sedan tidigare hade rätt att nyttja området utanför strand enligt 1 kap. 6 §.

Rätt att nyttja vattenområde

Enligt *andra meningen* har fastighetsägaren samma rätt som tillkommer strandägare enligt 2 kap. 7 § LVV, som i allt väsentligt motsvaras av 1 kap. 3 § i den upphävda vattenlagen (1918:523). 2 kap. 7 § LVV lyder:

> Den som äger strand vid någon annans vattenområde har rätt att för sin fastighets behov ha mindre brygga, båthus eller någon annan sådan byggnad vid stranden, om inte vattenområdets ägare genom byggnaden lider skada av någon betydelse.
>
> I 1 kap. 6 § jordabalken finns bestämmelser om att även andra än strandägare kan ha denna rätt.

Bestämmelsen i LVV innehåller krav att bebyggelsen vid vatten ska vara avsedd för fastighetens behov. Den ger alltså inte strandägaren rätt att till exempel uppföra en brygga för uthyrning av båtplatser till utomstående (prop. 1981/82:130 s. 407).

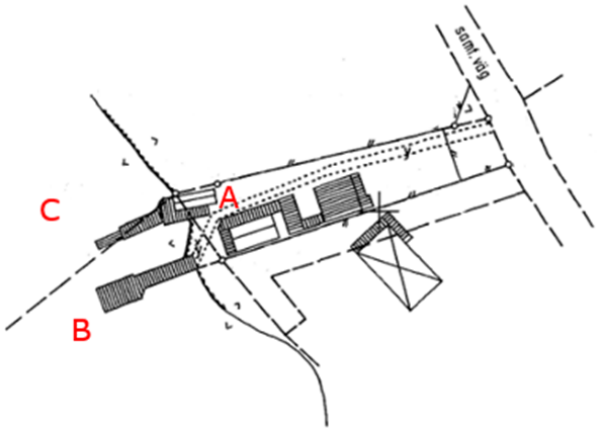
I paragrafen i LVV regleras inte frågan om antalet byggnader som strandägaren får uppföra. Denna fråga får bedömas med hänsyn till fastighetens behov samt arten av det intrång som byggnaderna orsakar för vattenområdets ägare (prop. 1981/82:130 s. 407).

Rättsfall: Insyn från brygga var skada av betydelse

NJA 1987 s. 648. Ägaren till en tidigare strandfastighet hade uppfört en brygga på uppgrundning och vattenområde som tillhörde en intilliggande bostadsfastighet. Bryggan löpte i huvudsak parallellt med södra stranden av den udde som utgjorde bostadstomt och låg på så kort avstånd från stranden att man från bryggan hade insyn över tomtens hela södra del och in i bostadshusen. Med hänsyn till bostadsfastighetens ”i övrigt ogenerade läge” ansåg HD att det intrång som den ökade insynen innebar utgjorde sådan skada av betydelse att bryggan inte kunde tillåtas vara kvar.

Rättsfall: Legalrättens omfattning

NJA 1982 s. 653 (Lm ref. 82:60). Ägaren till strandfastigheten A hade anlagt en brygga som sträckte sig över fastigheten B:s vattenområde och vidare in på fastighetens C:s vattenområde. HD uttalade att det ter sig naturligt att i princip inte ge strandägarens dispositionsrätt ett vidare innehåll än vad en äganderätt till vattnet utanför stranden, bestämd enligt gängse gränsdragningsnormer [det vill säga i normalfallet enligt 1 kap. 5 § JB], skulle ha medfört för strandägaren. Det kan dock inte uteslutas att särskilda omständigheter kan föranleda att principen i vissa fall frångås. Ett skäl mot en extensiv tolkning av bestämmelsen var enligt HD att möjligheter numera ofta torde finnas att genom fastighetsreglering eller förrättning enligt anläggningslagen komma till rätta med problem av förevarande art. Någon särskild anledning att frångå den beskrivna principen fanns inte i aktuellt fall och ägaren till A förelades därför att avlägsna bryggan från C:s vattenområde.



Rättsfall: Båtbrygga som hindrade nyttjande av fiskeställe utgjorde skada av betydelse

NJA 1949 s. 738. När en strandfastighet såldes av ägaren till ett intilliggande vattenområde hade denne i köpekontraktet förbehållit sig rätten att nyttja stranden för att komma åt en plats för fiske med draglina till trål (notvarp). Mot denna bakgrund ansågs en senare uppförd båtbrygga som hindrade nyttjandet av notvarpsstället orsaka sådan skada av betydelse att den inte kunde tillåtas med hänvisning till legalrätten.

2. TILLBEHÖR TILL FASTIGHET

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 95 f.

Allmänt om reglerna om fastighetstillbehör

Till en fastighet hör enligt huvudregeln bl.a. byggnader och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Dessa fastighetstillbehör kallas *omedelbara* eller *allmänna* tillbehör.

Denna huvudregel ger uttryck för principen om att alla föremål som objektivt framstår som fastighetstillbehör också utgör sådana tillbehör. Regeln ska ses mot bakgrund av den betydelse som fast egendom har för kreditgivningen. En grundläggande tanke bakom principen är att en tydlig och enhetlig reglering bl. a. ska ge kreditgivare en rimlig möjlighet att bedöma riskerna vid fastighetslån.

När någon annan än fastighetsägaren, t.ex. en nyttjanderättshavare, tillför en fastighet ett föremål hör detta, enligt 2 kap. 4 §första stycket, vanligen inte till fastigheten eftersom föremålet typiskt sett ska ägas och nyttjas av den som tillfört detta till fastigheten.

Om ett föremål anses vara tillbehör följer det fastighetens öde; föremålet är inte skyddat mot krav från fastighetsägarens borgenärer och eventuella sakrättsliga anspråk i själva föremålet upphör.

Regler om vad som ska utgöra tillbehör till fast egendom infördes först vid slutet av 1800-talet (lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra). Utgångspunkten enligt dessa var att till fast egendom hörde det som hade uppförts på jorden och det som hade anbringats för stadigvarande bruk i det uppförda. Ett undantag utgjordes emellertid av sådant som skulle kunna anses höra till den fasta egendomen men där ”någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund [hade] äganderätt till byggnad eller annat” (4 § i lagen).

Regleringen i 1895 års lag ersattes av lagen den 29 juli 1966 om vad som är fast egendom. Dessa bestämmelser ersattes i sin tur av regleringen i 2 kap. JB, som i nu relevanta delar är densamma som 1966 års reglering. I förarbetena till 1966 års lag anförde departementschefen att den underförstådda huvudregeln i lagen var att alla föremål som objektivt framstod som fastighetstillbehör också utgjorde sådana tillbehör (se prop. 1966:24 s. 76). Ett uttryck för denna principiella inställning var enligt departementschefen att äganderättsförbehåll borde frånkännas verkan såvitt avsåg föremål som fastighetsägaren hade införlivat med sin fastighet på ett sådant sätt att de framstod som typiska tillbehör till denna.

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 4 § undantas tillbehör som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren. Avgörande för om det ska anses som undantag från att vara fastighetstillbehör eller inte, bör enligt förarbetena vara i vems intresse installationen sker. Om det är en uthyrares intresse blir föremålet lös egendom. Men i det fall ett föremål tillförs fastigheten i fastighetsägarens intresse blir det fastighetstillbehör.

Rättsfall: Ledning tillfördes fastighet för dennes intresse

Svea HovR, 2020-12-28, T 2884-20.Fråga har uppstått om dagvattenledning utgjort fastighetstillbehör. Domstolen ansåg att dagvattenledningen tillförts i fastighetsägarens intresse eftersom fastighetsägaren haft intresse av att området avvattnades varvid området skulle kunna exploateras. Dagvattenledningen har blivit fastighetstillbehör till fastigheten vid dess tillförande till fastigheten.

Se även NJA 2015 s. 961 och NJA 2014 s. 35.

Processuellt och beviskrav

Fråga om föremål är fast egendom eller inte kan avgöras i lantmäteriförrättning genom fastighetsbestämning eller i allmän domstol. Se avsnitten Fastighetstillbehör i 14.1 Handbok FBL och Processuella frågor i 14 kap. Handbok FBL.

Bestämmelserna i 2 kap. JB innebär att om inget annat visats, utgör byggnader och anläggningar tillbehör till den fastighet som de ligger inom. Det ankommer därför på den som påstår att en byggnad eller en anläggning inte tillhör den fastighet som den ligger inom att styrka sitt påstående. Beviskravet bör inte minst av praktiska skäl ställas högt för den som vill visa att sådan egendom tillhör någon annan än fastighetsägaren Det finns därvid inte anledning att ha ett lägre beviskrav utifrån ett allmänt antagande om att det skulle innebära särskilda svårigheter att föra bevisning om förhållanden som ligger långt tillbaka i tiden.

Rättsfall: Beviskrav

MÖD, 2012-10-26, F 223-12 (LM ref 12:25). Vid fastighetsreglering har uppstått fråga om byggnad, i form av fähus, utgjorde fastighetstillbehör till fastigheten på vilken byggnaden var belägen. MÖD ansåg att det saknats skäl att lindra beviskravet med hänvisning till ett allmänt antagande angående att det skulle vara förenat med svårigheter att föra bevisning om fastighetsförhållanden längre tillbaka i tiden. Se även Göta HovR, avd 3, 2013-09-30, T 1780-12 (Lm ref. 13:22) i fråga om beviskrav gällande fastighetstillbehör.

Rättsfall: Forum för fastighetsbestämning

Göta HovR, avd 3, 1988-02-22, UÖ 4 (LM ref 88:2). Vid fråga angående fastighetsbestämning av servitutsområde vid sjöbod har i tingsrätten även framgått att äganderättstvister avseende fast egendom eller sådana uppkomna vid förvärv av fast egendom får avgöras vid allmän domstol och inte genom fastighetsbestämning eller överklagande av fastighetsbestämning. LM hade vid fastighetsbestämning avseende fastighetsindelning ansett att sjöbod var fastighetstillbehör till fastighet A och bryggor var fastighetstillbehör till fastighet B.

Om andelsinkongruens

Om ett föremål har tillförts en fastighet av någon annan än fastighetsägaren men föremålet sedermera kommit att ägas av de personer som också äger fastigheten, så har fastigheten och föremålet kommit i samme ägares hand i den mening som avses i 2 kap. 4 § första stycket. Detta gäller även om fastigheten och föremålet ägs med olika andelar; föremålet har trots andelsinkongruensen blivit tillbehör till fastigheten. Det förhållandet att delägarna sinsemellan i en sådan situation kan se ett behov av att reglera sina obligationsrättsliga mellanhavanden för att uppnå överensstämmelse med vad som gäller sakrättsligt påverkar inte bedömningen.

Rättsfall: Andelsinkongruens

HD, 2021-04-08, T 637-20 (NJA 2021 s. 277) ”Estrids hus”. Byggnad som ägdes med olika andelar jämfört med ägandet i fastigheten var fastighetstillbehör trots att byggnaden ägdes med andra andelar än vad samma ägare ägde andelar i fastigheten, s.k. andelsinkongruens.

Kapitlets struktur

I 2 kap. regleras vad som är tillbehör till fastighet.

Tillbehör är endera *omedelbara* – de har direkt anknytning till marken – eller *medelbara* – de har indirekt anknytning till marken via en byggnad.

De omedelbara tillbehören regleras i 2 kap. 1 och 3 §§. I 1 § behandlas omedelbara fastighetstillbehör i allmänhet och i 3 § omedelbara tillbehör av speciell karaktär, s.k. industritillbehör.

I 2 kap. 2 § definieras vad som är medelbara tillbehör, byggnadstillbehör.

I 2 kap. 4 § anges när föremål som avses i 1–3 §§ inte är tillbehör och i 2 kap. 5 § finns bestämmelser om vad som gäller när föremål som avses i 1 och 2 § har köpts på kredit med ägarförbehåll eller återtagandevillkor.

I 2 kap. 6 § finns en bestämmelse gällande byggnad, stängsel eller annan anläggning på område upplåtet med tomträtt och av 2 kap. 7 § framgår hur fastighetstillbehör kan bli lös egendom.

2.1 Omedelbara tillbehör

1 § Till en fastighet hör
byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk,
på rot stående träd och andra växter,
naturlig gödsel.
Till en fastighet hör även en sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om en ledning eller annan anordning för vilken ledningsrätt har beviljats, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall höra till fastigheten.
Lag (2006:42).

Förarbeten

Prop. 1966:24 s. 83, SOU 1960:26 s. 85 f., prop. 2002/03:116 s. 121, prop. 2004/05:175 s. 301.

2.1.1 Byggnader och andra anläggningar

I 2 kap. 1 § *första stycket* finns huvudregeln om de omedelbara fastighetstillbehören.

Byggnader

Med *byggnad* avses – förutom vad man menar med byggnader i allmänhet – även murar, broar, bryggor och vissa andra transportanläggningar, överhuvudtaget räknas alla slags uppbyggda konstruktioner. En husliknande anläggning kan betraktas som byggnad även om den är belägen under jordytan, t.ex. kioskanläggningar och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg. Även om det stundom kan vara tveksamt när ett föremål ska anses ha karaktär av byggnad, medför detta inte några praktiska svårigheter, eftersom ett sådant föremål i varje fall torde ingå under det vidsträckta begreppet anläggningar (se SOU 1960:26 s. 86 och prop. 1966:24 s. 59).

Bestämmelsen förutsätter att byggnaderna ska vara uppförda på fastigheten. Härigenom undantas t.ex. sådana transportabla skjul och kojor som vid utförande av vissa arbeten flyttas från en plats till en annan. Däremot är det inte nödvändigt för lagrummets tillämpning att en byggnad blivit sammanfogad med marken. Hit räknas därför t.ex. oljecisterner av plåt, som inte är fästade vid marken utan kvarhålls endast genom sin tyngd. När det gäller en byggnad som skjuter över fastighetsgränsen räknas den i sin helhet till den fastighet inom vars gräns den egentligen skulle ha inrymts (se prop. 1966:24 s. 59 f.).

Brygga är en anläggning som typisk sett är fastighetstillbehör till den fastighet som den är belägen på (jfr RH 1984:84).

Rättsfall: Andelsinkongruens

HD, 2021-04-08, T 637-20 (NJA 2021 s. 277) ”Estrids hus”. Byggnad som ägdes med olika andelar jämfört med ägandet i fastigheten var fastighetstillbehör trots att byggnaden ägdes med andra andelar än vad samma ägare ägde andelar i fastigheten, s.k. andelsinkongruens.

Rättsfall: Förrådsbyggnad utan fast förankring

NJA 1996 s 139 (LM ref 96:15). Handräckning vid utmätning. HD instämde i hovrättens bedömning att förrådsbyggnad med hänsyn till dess karaktär inte utgjorde fastighetstillbehör oavsett vem som ägde den. Den förrådsbyggnad som avsågs i ansökan om handräckning var en mindre byggnad om 2 x 3 meter med lyftöglor och uppställd utan fast förankring på block. Domstolen påpekade att enligt förarbetena till JB är transportabla skjul och kojor, som flyttas från en plats till en annan vid arbete, inte fastighetstillbehör (jfr prop. 1966:24 s 88).

Rättsfall: Föremål som tillförts fastighet av ägarens sambo

NJA 1986 s. 513 (LM ref 86:38). Föremål som vid olika tillfällen förts till fastighet av fastighetsägarens sambo, var att betrakta som fastighetstillbehör trots att sambon hävdade äganderätt till dem. Det handlade bl.a. om ett trästaket, en yttertrappa, ett insynsplank och betongtaktegel som är typiska föremål som kan utgöra tillbehör till fastighet. Eftersom det skulle vara både opraktiskt och från allmän synpunkt olämpligt att den som tillfört föremålen skulle behålla äganderätten ansåg HD det mer naturligt att den kommer i fastighetsägarens ägo.

Rättsfall: Radhusförsäljningen

NJA 1980 s. 488 (LM ref 80:26). Ett byggnadsbolag uppförde ett radhus på en fastighet som tillhörde A. A utgjorde ensam styrelsen i byggnadsbolaget. Makarna B förvärvade radhuset av bolaget. Senare förvärvade makarna också fastigheten från A. Det förhållandet att A ensam utgjort bolagets styrelse har inte föranlett att radhuset skulle anses uppfört av A eller för As räkning. Radhuset ansågs inte ha blivit tillbehör till marken förrän makarna förvärvat fastigheten.

Rättsfall: Bolagets hus

NJA 1979 s. 145 (LM ref 79:46). Byggnad som uppförts av ett bolag medan bolagets ägare ägt fastigheten betraktades som fastighetstillbehör. Frågan uppkom i ärende angående uttagande av stämpelskatt för bolags förvärv av fastighet, och om byggnad utgjort fastighetstillbehör och omfattats av förvärvet.

Rättsfall: Brygga men inte båthus var fastighetstillbehör

MÖD, 2015-04-15, F 8004-14 (LM ref 15:6). Fastighetsbestämning. En brygga uppförd någon gång på 1800-talet konstaterades vara tillbehör till fastigheten på vilken den var belägen. Ett senare tillkommit servitut med rätt för annan fastighet att nyttja bryggan ändrar inte på detta. Båthuset utgjorde däremot inte fastighetstillbehör till fastigheten eftersom villkoret i 2 kap. 4 § om att de ska varit i samma ägares hand vid uppförandet inte varit uppfyllt.

Rättsfall: Bryggorna i Stockevik

MÖD, 2014-01-21, F 10251-12 (Lm ref.14:14). Vid fastighetsbestämning avseende servitut angående rätt att nyttja strand och avseende fastighetstillbehör har fråga uppkommit om bryggor utgjort fastighetstillbehör till viss fastighet. MÖD konstaterar att en brygga normalt sett är tillbehör till den fastighet där den är belägen (jfr RH 1986:84) och att det ankommer på den som påstår annat att styrka sitt påstående. Det har varit ostridigt att bryggorna varit belägna inom fastigheten F. Det har varken visats när bryggorna uppförts eller av vem eller vilka. Därmed har MÖD konstaterat att bryggorna inte är fastighetstillbehör till fastigheten C-D.

Rättsfall: Mur var fastighetstillbehör

Göta HovR, avd 3, 2013-09-30, T 1780-12 (Lm ref. 13:22) (Ej PT). En mur eller fundament till staket är att anse som byggnad enligt 2 kap. 1 § första stycket JB. Domstolen konstaterade att huvudregeln är att byggnad som uppförts för stadigvarande bruk på en fastighet är tillbehör till fastigheten. Fundamenten är beläget på aktuell fastigheten. Enligt presumtionen är fundamentet tillbehör till denna och fastighetsägarna som hävdat att muren tillhör annan har således att visa det. 2 kap. 4 § föreskriver hur presumtionen bryts, vilket inte ansågs vara fallet i målet.

Rättsfall: Fähuset på Eskön

MÖD, 2012-10-26, F 223-12 (LM ref 12:25). Byggnad utgjorde fastighetstillbehör. Frågan om byggnaden utgjorde fastighetstillbehör uppstod vid fastighetsreglering. Byggnaden i form av fähus, bedömdes vara uppförd av den som vid tiden för uppförandet även ägde marken den uppfördes på. Att byggnaden använts av grannfastighetens ägare styrker inte deras äganderätt till den.

Rättsfall: Strandboden på samfälligheten

Svea HovR, 2004-11-09, Ö 123-04 (LM ref 04:6). Strandbod belägen på marksamfällighet utgjorde inte fastighetstillbehör till en av fastigheterna (1:98) som var delägare i marksamfälligheten. Boden hade ursprungligen uppförts av annan delägande fastighetsägare. En ny bod hade uppförts av ägaren till 1:98 utan avtal om markupplåtelse. Fråga var då om möjlighet för en delägarfastighet att enbart med stöd av delägarskap i samfälligheten kunna ta marken i anspråk så att boden blivit fastighetstillbehör. Domstolen fann att så inte var fallet med hänsyn till det starka krav som ställs på överensstämmelse mellan det man upplåter och äger.

Rättsfall: Pontonbryggorna

RH 1986:84 (1985-12-30). Pontonbryggor, som var fast förankrade och anbragta för stadigvarande bruk i en småbåtshamn, ansågs vara tillbehör till den fastighet vid vilken bryggorna är fastgjorda. Även de delar av bryggorna, som ligger på andra fastigheter, har betraktats som tillbehör till sagda fastighet, eftersom de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för denna fastighet.

Rättsfall: Ännu fastighetstillbehör

Svea HovR, 1984-10-03, Ö 2029/84, Ö2405/84 (LM ref 84:87). En fastighetsägare hade uppfört ett antal fritidshus på egen fastighet. Därefter hade fastighetsägaren överlåtit fritidshusen till ett handelsbolag. Eftersom fritidshusen ej skiljts från fastigheten har dessa inte upphört att vara tillbehör till fastigheten. Husen har följaktligen inte blivit lös egendom. Byggnaderna har ansetts uppförda av fastighetsägaren, före byggnaderna överlåtits till ett handelsbolag. Eftersom byggnaderna inte avlägsnats från fastigheten har överenskommelsen inte blivit gällande i förhållande till tredje man i enlighet med 2 kap. 7 § JB och byggnaderna har fortsatt ansetts vara tillbehör till fastigheten.

Rättsfall: Soldattorpet

HovR V Sv. avd 6, 1982-05-10, UÖ 40 (LM ref 82:21). ”Vid tillämpning av ensittarlagen på soldattorp ansågs huset inte vara äganderättsligt skilt från marken med laga verkan utan tillhöra markägaren.”

Beträffande byggnad vid fastighetsreglering

Om det vid fastighetsreglering beslutas att byggnad eller annan anläggning, som är tillbehör till den fastighet där den finns, ska rivas eller flyttas (5 kap. 24 och 25 §§ FBL) är byggnaden eller anläggningen i fråga enligt 2 kap. 4 § FBL inte längre tillbehör till den fastigheten utan blir lös egendom på grund av beslutet. Se vidare Handbok FBL 2.4 Fastighetstillbehör.

Ledningar

Till lagtextens begrepp *ledning* räknas alla slag av ledningar vare sig de är avsedda för elektricitet, gas, vatten eller annat. Hit hör emellertid inte sådana ledningar, som är dragna i en byggnad. Sådana ledningar behandlas i 2 §.

När en ledning sträcker sig utanför en fastighets område, räknas endast den del av ledningen som framdragits inom fastigheten som tillbehör till denna medan återstoden av ledningen blir lös egendom, såvida inte ledningen

anbragts med stöd av servitut, i vilket fall paragrafens andra stycke är tillämpligt (se 2.1.2 Byggnad m.m. utanför fastigheten). Denna princip har dock inte obetingad giltighet. Om en byggnad exempelvis skjuter över fastighetsgränsen, bör byggnaden i sin helhet räknas som tillbehör till den fastighet inom vars gräns den egentligen skulle ha inrymts (se prop.1966:24 s. 59 f.). Byggnad som skjuter över gräns behandlas även i 3.11 Byggnad in på annans mark.

Huruvida en ledning utgör fast egendom eller inte har betydelse i fråga om möjlighet att kunna söka och få ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Ledningsrättslagens tillämpningsområde är därvid begränsat till vad som enligt gällande rätt utgör fastighet. Anknytningen till fastighetsbegreppet innebär således att det är möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på sådan byggnad eller anläggning som enligt lag utgör tillbehör till fastighet (prop. 1973:157 s. 129).

Rättsfall: Ingen accession

NJA 2015 s. 961 (LM ref 15:26). Fråga om telenät i en fastighet och byggnad belägen på fastigheten utgör fastighetstillbehör, enligt 2 kap. 1 § första stycket JB respektive 2 kap. 2 § första stycket JB. HD ansåg att egendomen tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren enligt 2 kap. 4 § JB. Egendomen har inte tillförts fastigheten genom accession. Egendomen utgjorde därför inte fastighetstillbehör.

Rättsfall: Belysningsmasten på söder

MÖD, 2019-06-25, F 3512-18. Mast för belysning som ledningsägare sökt ledningsrätt för var fastighetstillbehör. Vid förrättningen avseende ledningsrätt uppkom frågan om belysningsmast och även ytskikt på marken utgjort fastighetstillbehör eller lös egendom. Det fanns avtal med nyttjanderättshavare varför fastighetsägaren hävdade att det rörde sig om lös egendom. Det fanns emellertid inget som talade för att masten inte uppförts av fastighetsägaren varför MÖD bedömde den som fast egendom med möjlighet att upplåta ledningsrätt i.

Andra anläggningar

Ett *stängsel* är tillbehör till en fastighet även om det anlagts på utsidan av fastighetsgränsen.

Som *annan anläggning* räknas vissa transportanordningar såsom räls och syllar samt cisterner och källare, allt i den mån dessa föremål inte redan inbegripits under tillbehörskretsen i egenskap av byggnader.

Rättsfall: Siloanläggningen på Stenstan

NJA 1985 s. 365, (LM ref. 85:23) ”Siloanläggningen på Stenstan”. Silo belägen på av makar gemensamt ägd fastighet bedömdes som fast egendom trots att ena maken genom avtal tillfört silon till fastigheten. Utgången kan dock ha påverkats av att förhållandet att makarna ägde fastigheten gemensamt men den ena var ensam förvärvare av siloanläggningen, inte hade åberopats i målet, till stöd för ett påstående om att anläggningen hade tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren.

Rättsfall: Vattenanläggningen var fastighetstillbehör

MÖD, 2016-12-22, M 1359-16 (MÖD 2016:36). Vattendammen med kraftverk var fastighetstillbehör. Vid fråga om underhållsansvar av vattenanläggning enligt 11 kap. 7 § miljöbalken uppkom fråga om vattenanläggning utgjort fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § JB. MÖD fann att vattenanläggningar som dammar och vattenkraftverk utgör fastighetstillbehör enligt 2 kap 1 § JB förutsatt att dessa uppförts för stadigvarande bruk och ägs av fastighetsägaren. Däremot är en anläggning

som uppförts med stöd av särskild rättighet, inte fast egendom, t.ex. tvångsrätt enligt 28 kap MB (jfr SOU 2014:35 s 481 f.).

Rättsfall: Föremålen var fastighetstillbehör och inte industritillbehör

HFD, 2016-04-14, 4693-15 (HFD 2016 ref. 26). I ett förhandsbesked angående fastighetstaxering fann HFD att luftningsbassänger och flissilos till Holmens pappersbruk var allmänna fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § JB och inte industritillbehör.

På rot stående träd och andra växter

Träd och andra växter har karaktären av fast egendom tills de skiljs från roten eller jorden.

Naturlig gödsel

Av lagtexten framgår att naturlig gödsel ingår i den fasta egendomen. Här avses gödsel, som ännu inte blivit använd. Sådan gödsel har karaktär av tillbehör, vare sig den ligger upplagd i en hög på marken eller förvaras i en särskild gödselstad eller annan byggnad. Det är inte nödvändigt att gödseln härrör från kreatur på den fastighet, där den är upplagd. Gödsel blir tillbehör även om den inköpts från en annan gård. Det ligger i sakens natur att gödsel endast kan utgöra tillbehör till sådan fastighet, där jorden är avsedd att brukas (se SOU 1960:26 s. 87 f.).

2.1.2 Byggnad m.m. utanför fastigheten

Anläggning uppförd med stöd av servitut

Enligt 2 kap. 1 § andra stycket *första meningen* hör till fastighet även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns.

En servitutsrätt är *förenad med äganderätten* till den härskande fastigheten och följer den härskande fastigheten när denna övergår på en ny ägare. En byggnad eller anläggning som innehas med stöd av en servitutsrätt på annan fastighet är enligt denna bestämmelse därför tillbehör till den härskande fastigheten, såvida inte anläggningen redan är tillbehör till den tjänande fastigheten. Om anläggningen uppförts av ägaren till den härskande fastigheten och rätten att ha anläggningen på den tjänande fastigheten tryggats med en servitutsupplåtelse, blir anläggningen alltså tillbehör till den härskande fastigheten. (Se prop. 1966:24 s. 87 f.).

Exempel

Om ett servitut upplåtes till förmån för två eller flera fastigheter och de härskande fastigheternas ägare gemensamt uppför anläggningen, är anläggningen att anse som tillbehör till samtliga de härskande fastigheterna, gemensamt servitut. Uppför en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare en anläggning gemensamt på den tjänande fastigheten för att av dem båda begagnas, är anläggningen att anse som lös egendom.

En anläggning som uppförts av fastighetsägaren – och som därmed är tillbehör till fastigheten – förblir tillbehör till denna fastighet även om

ägaren upplåter anläggningen genom servitutsavtal till en ägare av en annan fastighet.

Bestämmelsen i andra stycket är tillämplig på alla slags servitut oavsett hur dessa tillkommit. Även sådan rätt som direkt grundas på lag (legalrätter), t.ex. 2 kap. 7 § LVV och 1 kap. 6 §, är att hänföra till servitut i lagrummets mening (se prop. 1970:20 del B 1 s. 97).

Rättsfall: Pontonbryggorna

RH 1986:84 (1985-12-30). Pontonbryggor, som var fast förankrade och anbragta för stadigvarande bruk i en småbåtshamn, ansågs vara tillbehör till den fastighet vid vilken bryggorna är fastgjorda. Även de delar av bryggorna, som ligger på andra fastigheter, har betraktats som tillbehör till sagda fastighet, eftersom de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för denna fastighet.

Rättighet som upphör att gälla

Om ett servitut upphör att gälla, är ägaren till den härskande fastigheten skyldig att bortföra anläggning, som är uppförd med stöd av servitutet, inom ett år därefter. Om detta inte sker tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen. Detta framgår av 14 kap. 13 §. Anläggningen är att betrakta som tillbehör till den förut härskande fastigheten inom denna tidsfrist.

Ledningsrätt

En ledningsrätt är i princip lös egendom. En ledningsrätt kan emellertid enligt 1 § andra stycket LL knytas till viss fastighet. Om ledningsrätten har anknutits på detta sätt blir den enligt bestämmelsens *andra mening* tillbehör till den fastigheten.

Rättsfall: Ledningsbeslut och upphävande av servitut gav till lös egendom

HovR Ö Norrl. avd 2, 1999-10-20, Ö 61/99 (LM ref 99:14). Vid bildande av ledningsrätt har även uppkommit fråga om ledningen var fastighetstillbehör eller lös egendom. Ledningen hade uppförts med stöd av servitutsavtal och hade därmed tidigare varit fastighetstillbehör till härskande fastighet. I samband med att ledningsrätt bildats för ledningen beslutades att avtalsservitutet skulle upphöra. Eftersom ledningsrätt är lös egendom blev därmed ledningen vid servitutsavtalets upphörande, lös egendom.

2.2 Medelbara tillbehör

2 § Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.
I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår
1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.
Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.
Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns. *Lag (2003:626)*.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 95 f., prop. 1966:24 s. 60 f., prop. 2002/03:116 s. 121-122.

I 2 kap. 2 § regleras byggnadstillbehören eller de medelbara tillbehören, som är knutna till fastigheten indirekt via byggnaden. Vid bedömning av om egendom ska utgöra fastighetstillbehör eller inte kan det vara nödvändigt att läsa avsnittet 2.4 som behandlar de situationer i 2 kap. 4 § när föremål inte är tillbehör, där även fler avgöranden behandlas som berör bägge lagrummen.

Reglerna i paragrafen motsvarar tidigare lag om vad som är fast egendom och är i relevanta delar densamma som 1966 års reglering. I förarbetena till 1966 års lag anförde departementschefen att den underförstådda huvudregeln i lagen var att alla föremål som objektivt framstod som fastighetstillbehör också utgjorde sådana tillbehör (se prop. 1966:24 s. 95 f.) Motsvarande utgångspunkt gäller även beträffande infogande av föremål i lös egendom. Här anses det att ett återtagandeförbehåll kan förlora sin verkan mot köpares borgenär om egendomen i förhållande till det infogade framstår som huvudsaken. (NJA 2014 s. 35 p. 6–8).

Accession

Regeln om accession gäller parallellt med bestämmelserna i jordabalken. Denna regel innebär att en fastighetsägare kan göra förvärv av egendom som på visst sätt sammanfogats med fast egendom resulterande i att egendomen blir fastighetstillbehör (se prop. 1966:24 s. 96 samt NJA 2015 s. 961 p.14).
Sådant förvärv ska enligt praxis och doktrin anses ha skett om det är praktiskt omöjligt att särskilja den tillförda egendomen, såsom beträffande till exempel målarfärg och tapeter, eller om ett särskiljande inte kan ske utan väsentlig värdeförstörelse (jfr t.ex. rättsfallen NJA 2015 s. 961 och NJA 2002 s. 561).

Accession bör som huvudregel inte komma i fråga när den lösa egendomen utgör en del av en sammanhållen helhet som finns på flera fastigheter med olika ägare (NJA 2015 s. 961 p 17–18).

Rättsfall: Ledningar var inte fastighetstillbehör genom accession

NJA 2015 s. 961 (Lm ref. 15:26). Teleledningar hade inte kommit i samma ägares hand genom accession.

Rättsfall: Tillbyggnaden

NJA 2002 s. 561, (LM ref 02:21). Fråga om tillbyggnad vid beskattning varit fastighetstillbehör eller inte. HD fann att föremålet var byggnadstillbehör trots att det tillförts av nyttjanderättshavare. Sådant undantag från regeln i 2 kap 4 § JB kan ske i de fall det infogade föremålet inte utan väsentlig värdeförstörelse kan avlägsnas från byggnaden.

2.2.1 Allmänna byggnadstillbehör

I 2 kap. 2 § *första stycket* redovisas en rad typiska tillbehör till byggnader i allmänhet.

De medelbara fastighetstillbehören utgörs av sådana föremål, vilka på grund av sin mer eller mindre påtagliga samhörighet med en byggnad är tillbehör till denna och därigenom även till fastigheten.

Det finns en krets av tillbehör till alla slag av byggnader. För att ett föremål ska utgöra byggnadstillbehör krävs generellt att föremålet är *ägnat till stadigvarande bruk* för den byggnad som försetts med föremålet. Detta rekvisit anger avgränsningen mot lös egendom. Denna huvudregel för tillbehörsgemenskapen följer inte det subjektiva syftet som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffningen utan ett objektivt ändamålssammanhang mellan föremålet och byggnaden. (Se prop. 1966:24 s. 61). Vid en bedömning av kriteriet stadigvarande bruk sades i förarbetena till bestämmelsen att man bör utgå från att den byggnad eller del därav varom är fråga, även i fortsättningen kommer att användas på i huvudsak samma sätt som tidigare, om den inrättats på ett sådant sätt att den inte kan ändras utan genomgripande ombyggnadsarbeten. Är en byggnad inrättad som bostadshus, bör den utrustning som kan anses typisk för en sådan och som därför normalt kommer till användning där – vem eller vilka som än bebor huset - räknas som byggnadstillbehör (se prop. 1966:24 s. 62).

För att ett föremål ska utgöra tillbehör krävs ett direkt yttre samband med byggnaden. Beträffande föremål, som är ägnade till stadigvarande bruk för viss byggnad utan att ingå i den fasta inredningen, har därför det villkoret uppställts att byggnaden ska ha blivit *försedd* därmed.

Rättsfall: Parabolantennen

NJA 1997 s. 699. Parabolantenn ansågs utgöra byggnadstillbehör i mål om handräckning. Parabolantenn bedömdes typiskt sett vara ägnad tillstadigvarande bruk för den byggnad den hör till.

Rättsfall: Sambons renoveringar

NJA 1986 s. 513 (LM ref. 86:38). En person har på en fastighet som tillhörde hans sambo anbragt olika föremål som enligt 2 kap 1 och 2 §§ JB kan utgöra tillbehör till fastighet. Föremålen bedömdes höra till fastighetens ägare och vara fastighetstillbehör enligt JB 2:1 och 2:2.

Rättsfall: Uppvärmningsanläggning

NJA 1985 s. 232, (LM ref 85:44). Fliseldningsanläggning på industrifastighet med växthusodling ansågs som ett typiskt byggnadstillbehör enligt JB 2:2.

Rättsfall: Pumphus

RH 12:85 (ej pt i HD). I försäkringsmål fann domstolen att pumphuset som vid dess uppförande försåg bostadshuset med vatten var byggnadstillbehör.

2.2.2 Speciella byggnadstillbehör

I 2 kap. 2 § *andra stycket* räknas upp speciella byggnadstillbehör för olika typer av lokaler.

Genom hänvisningen till paragrafens första stycke måste även föremål enligt detta stycke vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Föremålet ska framstå som en så typisk inredningsdetalj att man kan anta att en ny ägare eller nyttjare av byggnaden eller lokalen har bruk för föremålet.

Enligt förarbetena till JB bör standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ inbegripas i den fasta egendomen. Det framhölls att det som vid JB:s tillkomst tedde sig alltför speciellt för att rymmas inom tillbehörskretsen i framtiden kan anses vara så naturliga inredningsdetaljer att det då kan te sig oriktigt att inte inräkna dem bland tillbehören (prop. 1966:24 s. 62). Av rättsfallet NJA 1996 s. 139 (se nedan) framgår att bl.a. installerad och inkopplad diskmaskin räknas som tillbehör.

Rättsfall: Solcellsanläggningen

HFD 2017 ref. 36, 2017-06-19, 6841-16. Skattemål. solcellsanläggning på ekonomibyggnad utgjorde byggnadstillbehör.

Rättsfall: Torkanläggningen i Maglaby

NJA 2014 s. 35 (Lm ref. 14:6). Föremål tillfört av ena ägaren var inte byggnadstillbehör med hänsyn till att endast ena parten varit sysselsatt i jordbruksverksamheten som föremålet hört till.

Rättsfall: Diskmaskinen och centraldammsugaren

NJA 1996 s. 139 (LM ref 96:15). Diskmaskin och centraldammsugare ansågs som byggnadstillbehör. Den höga inredningsstandarden i övrigt i byggnaden fick påverkan vid bedömningen av centraldammsugaren.

Rättsfall: "Skräddarsydd inredning" till industribyggnad

RÅ 1988 ref. 139, 1988-11-29, 5526-1986. Skattemål. Regeringsrätten fann att utrustning som ”skräddarsytts” för byggnaderna för aktuell produktion varit byggnadstillbehör och inte industritillbehör.

Rättsfall: Gymutrustning

HovR Sk. & Bl., 2018-11-16, T 142-18. Mål om fordran där hovrätten fann att träningsutrustning inte utgjort byggnadstillbehör. Det har heller inte varit fråga om accession.

2.2.3 Reservdelar och dubbletter

Enligt 2 kap. 2 § *tredje stycket* hör reservdelar eller dubbletter till byggnadstillbehören i 2 § inte till fastigheten. En extra frys i källaren är t.ex. att betrakta som lös egendom. Samtliga nycklar däremot är att betrakta som huvudexemplar och därmed byggnadstillbehör.

2.2.4 Byggnad inom flera fastigheter

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § *fjärde stycket* infördes i anslutning till införandet av tredimensionell fastighetsbildning år 2004.

Föremål som en byggnad tillhörande en tredimensionell fastighet har försetts med utgör byggnadstillbehör enligt 2 kap. 2 § på samma sätt som om byggnaden hade tillhört en traditionell fastighet. Genom tredimensionell fastighetsbildning kan emellertid olika delar av en byggnad komma att tillhöra skilda fastigheter. Enligt fjärde stycket hör därvid ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns.

En grundläggande förutsättning för att ett föremål ska vara att anse som byggnadstillbehör är att det är fråga om ett föremål som byggnaden har blivit försedd med och som är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.

Vid bedömningen enligt fjärde stycket av till vilken del av byggnaden som föremålet hör är det däremot endast föremålets belägenhet som är av betydelse; föremålet hör till den delen av byggnaden där det finns. Det saknar således betydelse om föremålet i det enskilda fallet är ägnat till stadigvarande bruk enbart för den del av byggnaden där det finns, för någon annan del av byggnaden eller för byggnaden i dess helhet. Om föremålet inte är ägnat till stadigvarande bruk för någon del av byggnaden, utgör det inte byggnadstillbehör (prop. 2002/03:116 s. 122).

Bestämmelsen i fjärde stycket kan alltså få till följd att ett föremål hör till en annan byggnadsdel än den som det betjänar. De olägenheter som detta i enskilda fall kan ge upphov till kan lindras genom beslut om servitut eller gemensamhetsanläggningar som ger innehavare av andra fastigheter en rätt till föremålet. Oavsett om LM bildar servitut eller inrättar en gemensamhetsanläggning eller inte något av det, är det fastighetsgränsens lokalisering och föremålets läge som avgör vad som rent fastighetsrättsligt utgör byggnadstillbehör till en viss byggnad. Såväl servitut som gemensamhetsanläggningar för befintliga anordningar kommer således att avse en rätt att nyttja dessa.

Överföring av byggnadstillbehör är inte möjlig, eftersom sådan överföring endast kan ske för sådana tillbehör som avses i 2 kap. 1 §.

2.3 Industritillbehör

3 § Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Sådan egendom hör dock inte till fastigheten, om ägaren har avgett förklaring härom och förklaringen är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 24 kap. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör inte i något fall till fastigheten. Lag (2000:226).

Förarbeten

Prop. 1966:24 s. 63 f., prop. 1983/84:128 s. 96-97.

I 2 kap. 3 § regleras ytterligare omedelbara fastighetstillbehör, utöver dem som regleras i 1 §.

Huvudregel

I *första meningen* anges vad som är industritillbehör. Som exempel kan nämnas olika slag av redskap som används och förvaras i det fria t.ex. lyftkranar.

Denna bestämmelse är *supplerande* i förhållande till 1 och 2 §§. Oavsett hur en fastighet används har man att räkna med vissa allmänna fastighetstillbehör – byggnader, träd, växter m.m. Alltefter den huvudsakliga användningen av en viss byggnad eller lägenhet däri har man sedan att räkna med vissa byggnadstillbehör. Slutligen har man beträffande fastighet, där industriell verksamhet bedrivs, att räkna med en speciell krets av fastighetstillbehör, huvudsakligen omfattande den tyngre och särskilt värdefulla maskinella utrustningen, de egentliga industritillbehören inom den egentliga fabriksindustrin.

Utrustning som i betydande utsträckning avses komma till användning utanför fastigheten utgör inte fastighetstillbehör. Däremot är det tillräckligt att utrustningen huvudsakligen ska användas på fastigheten. Med detta menas att utrustningen även ska kunna användas utanför fastigheten – i mindre utsträckning – t.ex. på en angränsande fastighet inom ett och samma fabriksområde (prop. 1966:24 s. 73).

Flyttbar utrustning bör enligt förarbetena inte frånkännas egenskap av industritillbehör på grund av att den stundom används utanför den fastighet, som försetts med utrustningen. Är utrustningen rörlig inte bara i den meningen att den är flyttbar utan direkt avsedd för en rörlig användning faller den emellertid i allmänhet in under undantaget i tredje meningen. Hjulförsedda anordningar kan endast i mycket begränsad utsträckning utgör industritillbehör. Här torde egentligen endast kunna komma i fråga två typer av anordningar, nämligen *dels* sådana som löper på skenor, exempelvis lyftkranar och traverser, *dels* sådana normalt stationära apparater, vilka försetts med hjul endast för att underlätta en begränsad förflyttning. Ingen av dessa typer faller under fordonsbegreppet. (Se NJA II 1966 s. 60).

Utrustning som har till ändamål att göra själva fabrikslokalen brukbar för industriell verksamhet i allmänhet ska betraktas som byggnadstillbehör..

En fastighet kan vara inrättad för industriell verksamhet endast delvis. På en jordbruksfastighet kan t.ex. också bedrivas sågverksrörelse. En sådan fastighet har såväl industritillbehör enligt 3 § som allmänna tillbehör enligt 1 och 2 §§. Utrustningen som används i sågverksrörelsen är

fastighetstillbehör av typ industritillbehör. Däremot är lantbruksutrustningen lös egendom – undantag är anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning. (Se prop. 1966:24 s. 74, 90.)

Rättsfall: Värmeanläggning var byggnadstillbehör

NJA 1985 s. 232, (LM ref 85:44). Fliseldningsanläggning på industrifastighet med växthusodling ansågs som ett typiskt byggnadstillbehör enligt JB 2:2.

Förklaring enligt 24 kap.

Enligt *andra meningen* gäller inte första meningen om fastighetsägaren avgett förklaring härom och förklaringen är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 24 kap.

Rättsverkan av att fastighetsägaren låter skriva in en förklaring som avses i andra meningen blir att all hans rörelseegendom av industritillbehörs karaktär omedelbart skiljs från fastigheten och förvandlas till lös egendom. Rättsverkan blir också den att fastigheten tills vidare inte kan tillföras någon ny utrustning av industritillbehörs karaktär på så sätt att utrustningen blir tillbehör till fastigheten enligt paragrafens första mening. All befintlig och framtida rörelseegendom på fastigheten som varit eller skulle ha kommit att bli tillbehör till denna, om inskrivningen inte hade kommit emellan, blir alltså disponibel att utnyttja som kreditsäkerhet för sig.

Befintlig och framtida lös egendom av industritillbehörs karaktär kan på nytt i rättslig bemärkelse förenas med fastigheten, om inskrivningen avförs ur fastighetsregistrets inskrivningsdel, jämför 24 kap. 2 §.

Inskrivningens rättsverkan inträder vid utgången av den inskrivningsdag på vilken inskrivningen beviljas. På motsvarande sätt kommer verkan av att en beviljad inskrivning avförs att inträda i och med utgången av den inskrivningsdag då inskrivningen har avförs.

I princip gäller enligt 19 kap. 16 § att en inskrivning saknar betydelse för det materiella rättsläget. Det innebär att en inskrivning av en förklaring om industritillbehör eller ett avförande av en sådan inskrivning kan angripas även efter besvärstidens utgång, om exempelvis en kreditgivare som inte hörts i inskrivningsärendet gör gällande att åtgärden har kränkt hans rätt. (Se NJA II 1984 s. 381.)

Undantag för fordon, kontorsutrustning och handverktyg

Enligt tredje meningen hör fordon, kontorsutrustning och handverktyg inte i något fall till fastigheten. Att dessa föremål har undantagits från tillbehörsegenskapen beror på dessa har alltför svag anknytning till fastigheten.

Med begreppet fordon inbegrips sådana transportmedel för övervägande internt bruk som traktorer, truckar etc. Viss ledning för tolkning av fordonsbegreppet kan inhämtas ifrån lagen (2001:559) om vägtrafikdefinitioner. Med fordon menas enligt 2 § denna lag, en anordning på hjul, band, medar eller liknande som är inrättad huvudsakligen för färd på marken och inte löper på skenor. Fordon indelas i motordrivna fordon, släpfordon, efterfordon, sidvagnar, cyklar, hästfordon och övriga fordon.

Även kontorsutrustning har ansetts alltför lätt flyttbar för att kunna utgöra tillbehör och saknar därför större värde som kreditunderlag.

Med kontorsutrustning avses inventarier, som har sin väsentliga användning inom kontorsverksamheten. Hit räknas normalt *dels* alla kontorsmöbler som skrivbord, stolar, hyllor, skåp, mattor, armatur m.m., *dels* alla typiska kontorsmaskiner. När det gäller datorer och kopieringsmaskiner är dessa att bedömas som kontorsmaskiner om de används på kontorssidan men som industritillbehör, om de används som ett led i produktionen, t.ex. i ett tryckeri (prop. 1966:24 s. 95)

Med handverktyg avses sådana verktyg, vilka brukaren utan svårighet kan bära med sig ensam. Hit hör alltså sådana typiska småverktyg som hammare, tänger, finmotorsågar, tryckluftsborrar och svetsaggregat (prop. 1966:24 s. 95).

2.4 Föremål som inte är tillbehör

4 § Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han eller hon ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han eller hon förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom eller henne enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet inte till fastigheten så länge villkoret gäller.
Ett föremål som omfattas av företagshypotek och som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren hör till fastigheten, sedan föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand
1. om föremålet upphört att omfattas av företagshypoteket, eller
2. i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om sex månader har förflutit från det att han eller hon sökte lagfart på sitt fång.
Har inteckningsborgenären före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 väckt talan om betalning och anmält detta till den inskrivningsmyndighet som avses i 19 kap. 3 §, hör föremålet inte till fastigheten, om inte två månader förflutit från det att talan avgjordes genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.
I lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten. *Lag (2008:989)*.

Förarbeten

Prop. 1966:24 s. 23-24, 75 ff., Prop. 1970:20 del B 1 s. 95 f., , prop. 1992/93:23 s. 19-20., prop. 2007/08:54 s. 71-72, prop. 2007/08:161 s. 61-62

I 2 kap. 4 § behandlas vad som gäller när annan än fastighetsägaren har installerat föremål på fastigheten. Lagreglerna i denna paragraf kan behöva läsas mot reglerna i 2 kap 1–3 §§ som beskriver vad som utgör fastighetstillbehör. I dessa avsnitt finns även ytterligare rättspraxis redovisad.

2.4.1 Nyttjanderättshavares föremål

Nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägare

I 2 kap. 4 § första stycket *första meningen* anges att föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten inte hör till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.

Begreppet fast egendom är knutet till äganderätten till marken. Även tillbehörsbegreppet är knutet till äganderätten. Om annan än fastighetens ägare tillför en fastighet föremål av den karaktär som anges i 1 eller 2 §, blir detta föremål inte tillbehör till fastigheten.

En byggnad uppförd med stöd av arrenderätt räknas som lös egendom liksom arrenderätten i sig. Om en hyresgäst anskaffar t.ex. en korkmatta eller ett kylskåp till sin lägenhet, blir detta föremål lös egendom trots att detta uppfyller de yttre kännetecknen för tillbehör (se SOU 1947:38 s.106). Lös egendom som en nyttjanderättshavare tillfört fastigheten har denne i princip rätt att föra bort från fastigheten, när nyttjanderätten upphör. Självfallet måste fastigheten eller lägenheten återställas i ursprungligt skick.

Om en jordbruksarrendator uppfört en egen byggnad, får byggnaden däremot inte utan vidare föras bort från fastigheten, detta på grund av bestämmelsen i 8 kap. 21 §.

Den rätt att bortföra föremål från fastigheten som tillkommer en nyttjanderättshavare kan inte göras gällande hur lång tid som helst. Åtminstone när en längre tid förflutit efter det att nyttjanderätten upphört, har nyttjanderättshavarens sakrätt till föremålet utslocknat och föremålet blivit tillbehör till fastigheten.

Rättsfall: Teleledningar var inte fastighetstillbehör

NJA 2015 s. 961 (Lm ref. 15:26). Teleledningar hade inte tillförts fastigheterna för tomträttsinnehavarnas räkning och utgör därmed inte fastighetstillbehör enligt regeln i 2:4 JB Teleledningar hade heller inte kommit i samma ägares hand genom accession.

Rättsfall: Bolagets hus

NJA 1979 s. 145, (LM ref 79:46). Byggnad som uppförts av ett bolag medan bolagets ägare ägt fastigheten betraktades som fastighetstillbehör. Frågan uppkom i ärende angående uttagande av stämpelskatt för bolags förvärv av fastighet, och om byggnad utgjort fastighetstillbehör och omfattats av förvärvet.

Rättsfall: Ledning tillfördes fastighet för dennes intresse

Svea HovR, 2020-12-28, T 2884-20.Fråga har uppstått om dagvattenledning utgjort fastighetstillbehör. Domstolen ansåg att dagvattenledningen tillförts i fastighetsägarens intresse eftersom fastighetsägaren vars fastighet tillförts dagvattenledningen haft intresse av att området avvattnades varvid området kunde exploateras. Dagvattenledningen har blivit fastighetstillbehör till fastigheten vid dess tillförande till fastigheten.

Om andelsinkongruens

Normalt innebär andelsinkongruens inte annat än att föremålet kommit i samme ägares hand (se NJA 2021 s. 277). Det kan dock förhålla sig annorlunda med resultatet att föremålet ska betraktas som lös egendom i en situation trots att föremålet har karaktär av fastighetstillbehör, i det fall att det vid tiden för att föremålet fördes till fastigheten endast tjänade den ägares intressen och alltså inte tillfördes fastigheten för övriga fastighetsägares räkning (se NJA 2014 s. 35).

Rättsfall: Andelsinkongruens

HD, 2021-04-08, T 637-20 (NJA 2021 s. 277) ”Estrids hus”. Byggnad som ägdes med olika andelar jämfört med ägandet i fastigheten var fastighetstillbehör trots att byggnaden ägdes med andra andelar än vad samma ägare ägde andelar i fastigheten, s.k. andelsinkongruens.

Rättsfall: Torkanläggningen

NJA 2014 s. 35 (Lm ref. 14:6). Föremål tillfört av ena ägaren var inte byggnadstillbehör med hänsyn till att endast ena parten varit sysselsatt i jordbruksverksamheten som föremålet hört till.

Hyresavtal eller ägarförbehåll

Om en fastighetsägare tillför en fastighet föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten utan att han äger detsamma, blir heller inte föremålet enligt 4 § första stycket *andra meningen* tillbehör.

Bestämmelsen i andra meningen blir aktuell i två fall, *dels* om fastighetsägaren förvärvat det på kredit med ägarförbehåll för säljaren, *dels* om denne hyrt föremålet.

Bestämmelse syftar på föremål som enligt 3 § blir industritillbehör, om fastighetsägaren förvärvar det med äganderätt och tillför fastigheten

föremålet. Om fastighetsägaren i stället förvärvar föremålet på kredit med *äganderättsförbehåll* för säljaren, blir detta inte industritillbehör utan lös egendom så länge fastighetsägaren inte innehar det med äganderätt.

Övriga omedelbara fastighetstillbehör enligt 1 § och byggnadstillbehör enligt 2 § berörs inte av denna bestämmelse. Om en fastighetsägare installerar sådana föremål på fastigheten utan att äga desamma, med t.ex. ägarförbehåll för säljaren, blir föremålen trots detta tillbehör. Detta betyder att ägaren av föremålet aldrig kan gentemot tredje man, t.ex. en senare förvärvare av fastigheten, rikta anspråk på att återfå föremålet. Inte heller kan ägaren av föremålet göra ett äganderättsförbehåll gällande gentemot fastighetsägaren. Se vidare 2.5 Obligationsrättslig verkan.

Om fastighetsägaren i stället *hyrt* föremålet gäller detsamma, det blir inte tillbehör till en fastighet som är inrättad för industriell verksamhet även om fastighetsägaren installerat det på fastigheten.

I propositionen angående lagen om vad som är fast egendom anförde departementschefen följande som motivering för att tillbehörsegenskap inte inträder i vissa fall av förhyrning (prop. 1966:24 s. 79):

> Det är inte ovanligt att industriidkare genom förhyrning skaffar sig maskinell utrustning. Sådan s.k. leasingverksamhet väntas få ökad utbredning. Uthyraren bör även gentemot tredje man kunna göra gällande krav med anledning av hyreskontraktet, såvida de uthyrda föremålen inte införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådan sätt att de framstår som typiska fastighets- eller byggnadstillbehör.

Om en fastighetsägare hyrt föremål och införlivar detta med fastigheten, blir alltså föremålet fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör, om det har den karaktär som anges i 1 eller 2 § medan det förblir lös egendom om det har karaktär av industritillbehör enligt 3 §.

När det gäller en industrifastighet kan sålunda exempelvis ägareförbehåll göras gällande beträffande föremål som avses i 3 § men inte beträffande fastighetstillbehör enligt 1 § eller byggnadstillbehör enligt 2 §.

Återtagandevillkor

Samma förhållande som gäller föremål som förvärvats med äganderättsförbehåll eller hyrda föremål gäller enligt 4 § första stycket *tredje meningen* också om en fastighetsägare förvärvat föremål och säljaren förbehållit sig rätten att återta föremålet, återtagandevillkor, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet.

2.4.2 Företagshypotek

Föreskrifterna i 2 kap. 4 § *andra stycket* avser egendom som är företagsintecknad och som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren. Föreskrifterna reglerar det fallet att denna egendom har kommit i samma ägo som fastigheten.

2.4.3 Talan om betalning har väckts

Om inteckningsborgenären före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 har väckt talan om betalning och anmält detta IM, hör föremålet enligt 2 kap. 4 § *tredje stycket* inte till fastigheten, om inte två månader

förflutit från det att talan avgjordes genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

2.4.4 Undantagsregel för staten

Enligt *lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.* finns särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten i vissa fall. Denna lag lyder:

> Har staten vid överlåtelse av en fastighet eller del av en fastighet förbehållits äganderätten till föremål som hör till fastigheten, gäller förbehållet mot tredje man även om föremålet efter överlåtelsen blir kvar på fastigheten. Detta gäller dock endast om föremålet är
> 1. allmän teleledning och därtill hörande anläggningar,
> 2. sådan anläggning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet,
> 3. anläggning för rundradiosändning,
> 4. sådan anläggning för radiosändning och telekommunikation som ingår i järnvägarnas och luftfartens drifts- och säkerhetssystem,
> 5. elektrisk starkströmsledning och därtill hörande anläggningar,
> 6. fyr eller annan säkerhetsanordning för sjöfarten, eller
> 7. byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret.
>
> Har staten överlåtit ett sådant föremål som avses i första stycket 1--6 utan at t samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, gäller överlåtelsen mot tredje man även om egendomen blir kvar på fastigheten.
>
> Har staten förbehållits äganderätt till föremål enligt första stycket eller överlåtit föremål enligt andra stycket, upphör föremålet genom överlåtelsen att höra till fastigheten.

Se vidare prop. 1992/93:23.

2.5 Obligationsrättslig verkan

> 5 § Förvärvar fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, får villkoret ej göras gällande sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten.
> I fråga om möjligheten att göra avtalet gällande äger första stycket motsvarande tillämpning för det fall att avtalet betecknats som hyresavtal eller betalningen erlagts som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det är åsyftat att den som fått föremålet utgivet till sig skall bli ägare av detta.

Prop. 1966:24 s. 97

När föremål förvärvats på kredit med ägarförbehåll eller återtagandevillkor gäller enligt 4 § första stycket andra och tredje meningarna – när föremålet införlivats med fastighet – att det blir tillbehör till fastigheten i vissa fall och lös egendom i vissa fall. I 4 § anges det sakrättsliga förhållandet. I 5 § regleras det obligationsrättsliga förhållandet.

2.5.1 Vad som gäller mellan parterna

Enligt 2 kap. 5 § *första stycket* upphör ett ägarförbehåll eller återtagandevillkor att gälla avseende föremål enligt 1 eller 2 §, när fastighetsägaren installerat detta på fastigheten.

I 4 § anges det *sakrättsliga* förhållandet, när föremål tillförs en fastighet av fastighetsägaren utan att denne är ägare, nämligen att föremålet trots detta blir tillbehör. Innebörden av detta är att en ny fastighetsägare eller en panträttshavare kan förlita sig på vad som ingår i den fasta egendomen.

I 5 § regleras det *obligationsrättsliga* förhållandet mellan fastighetsägaren, som förvärvat föremålet, och säljaren. Denna bestämmelse avser endast föremål enligt 1 och 2 §§.

2.5.2 Hyrda föremål

Principerna i första stycket gäller även enligt paragrafens *andra stycke* för det fall att avtalet betecknats som hyresavtal eller betalningen erlagts som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det är åsyftat att den som fått föremålet utgivet till sig ska bli ägare av detta.

2.6 Fastighet upplåten med tomträtt

6 § Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt, samt anläggning för gruvdrift hör ej till fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare.

Förarbeten

Prop. 1966:24 s. 97-98.

När fastigheten är upplåten med tomträtt, hör vissa föremål *inte* till fastigheten.

Innebörden av bestämmelsen är att anläggningarna är tillbehör till rättigheten så länge denna består. Tillbehör till tomträtt regleras i 13 kap. 9 §. Dessa är – liksom tomträtten i sig – lös egendom.

Tomträtt – liksom gruvrätt – är lös egendom på den grunden att rättigheterna inte innehas med äganderätt. Det är dock av lika stor vikt med bestämmandet av tomträttens tillbehörsbestånd som gränsdragningen kring fastighetstillbehören, eftersom tomträtten i stor utsträckning är jämställd med fast egendom, bl.a. i det hänseendet att tomträtten kan intecknas för fordran.

2.7 Tillbehörsegenskapens upphörande

7 § En överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet gäller inte mot tredje man, förrän
1. föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller
2. ett beslut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall höra till fastigheten har införts i fastighetsregistrets allmänna del.
Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till en fastighet och av ianspråktagande av sådana föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser. *Lag (2001:889)*.

Förarbeten

Prop. 1966:24 s. 98 f., prop. 1992/93:23 s. 20-21., prop. 2000/01:138 s. 46.

I 2 kap. 7 § första stycket regleras när föremål övergår från tillbehörsegenskapen till att bli lös egendom. I andra stycket hänvisas till undantag från 2 kap.

2.7.1 Överlåtelse av föremål

Sedan ett föremål blivit fastighetstillbehör ingår det vid t.ex. en överlåtelse av fastigheten. Panträtt till en fastighet omfattar även samtliga tillbehör. Bestämmelserna om tillbehör är dock dispositiva på det sättet att man vid överlåtelse av fastigheten kan göra undantag för vissa tillbehör. Man kan också försämra en panträtts omfattning genom att överlåta tillbehör separat. För att en sådan överlåtelse ska bli gällande gentemot tredje man, t.ex. en panthavare, krävs enligt 2 kap. 7 § *första stycket* att föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller ett beslut enligt FBL, LL eller AL om att föremålet inte längre ska höra till fastigheten har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Föremålet skiljs från fastigheten

När det gäller en byggnad krävs att denna flyttas ifrån fastigheten. Det är emellertid inte alltid nödvändigt att föremålet flyttas ifrån fastigheten. Det kan vara tillräckligt att man förflyttar föremålet till annan del av fastigheten för att utmärka att det inte längre är tillbehör. Om en fastighetsägare t.ex. säljer ett kylskåp, är det tillräckligt att det flyttas från köket till annan lokal, där det normalt inte har någon funktion.

Ett tillfälligt bortflyttande, t.ex. för reparation, är inte tillräckligt.

Innan man flyttar på föremålet på detta sätt, gäller en separat överlåtelse av tillbehöret inte gentemot tredje man, t.ex. en ny fastighetsägare, inte ens om denne är i ond tro. Detta beror på att ett föremåls egenskap av tillbehör inte kan avgöras av huruvida en ny fastighetsägare är i ond eller god tro.

Rättsfall: Byggnadsöverlåtelse ogiltig

NJA 2000 s. 43 (Lm ref 00:2). I mål rörande försäljning av byggnader enligt lagen om samäganderätt som utgjorde fastighetstillbehör uttalade HD att överlåtelse av föremål som hör till fastighet inte är giltig mot tredje man förrän föremålet skiljts från fastigheten så att det inte längre kan anses höra till den. Bestämmelsen äger även tillämplighet utanför det förmögenhetsrättsliga området.

Rättsfall: Inlösenfallet

NJA 1978 not C 32, (LM ref 78:1). Inlösen enligt ensittarlagen. En överlåtelse av bostadshus, som utgjorde fastighetstillbehör, kunde inte göras gällande mot ny ägare till fastigheten, som inte förbundit sig att respektera överlåtelsen. Nyttjanderättshavaren kunde inte åberopa äganderätt till huset.

Rättsfall: Södermalmsmasten

MÖD, 2019-06-25, F 3512-18. Ledningsrättsåtgärd där fråga om föremål för ansökan – mast - var fastighetstillbehör. MÖD ansåg att masten utgjorde fastighetstillbehör. Därvid konstaterade domstolen att masten uppfördes innan nyttjanderättsavtal tecknades. I avtalet överläts anläggningarna. MÖD framhöll vidare att överlåtelsen inte gällt mot tredje man eftersom masten inte hade skiljts från marken.

Rättsfall: Utmätningen

Svea HovR, 1984-10-03, Ö 2029/84, Ö2405/84 (LM ref 84:87). En fastighetsägare hade uppfört ett antal fritidshus på sin fastighet, varefter han överlät dem till ett handelsbolag. KFM utmätte husen för bolagets skulder såsom lös egendom. HovR undanröjde utmätningen, eftersom husen ej skilts från fastigheten så att de upphört att vara tillbehör till den och följaktligen inte kunnat utmätas som lös egendom.

Beslut om överföring eller frigörande

Beträffande överföring av fastighetstillbehör, se Handbok FBL 7.14 Överföring av fastighetstillbehör och Handbok AL 12.a Överföring av fastighetstillbehör.

Beträffande frigörande av fastighetstillbehör, se Handbok LL 12a Frigörande av fastighetstillbehör.

2.7.2 Vissa särskilda överlåtelser

Enligt 2 kap. 7 § *andra stycket* gäller särskilda bestämmelser om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation.

Beträffande verkan av vissa överlåtelser från staten se 2.4.3 Undantagsregel för staten.

Beträffande verkan av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet finns en bestämmelse i 12 kap. 15 § UB.

Särskild försäljning av tillbehör sker enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lös egendom i allmänhet.

Tillbehör som säljs för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skiljs från denna.

Beträffande verkan av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns en bestämmelse i 6 kap. 9 § andra stycket första meningen ExL.

….. Exproprieras tillbehör till fastighet med äganderätt, upphör tillbehöret efter expropriationens fullbordan att höra till fastigheten, även om det ej skiljes från denna. …..

3. RÄTTSFÖRHÅLLANDEN MELLAN GRANNAR

Detta kapitel innehåller regler om rättsförhållandet mellan grannar, grannelagsrätt. Med granne förstås grannfastighets ägare eller nyttjare.

Till grannelagsrätten räknas de rättsregler som gäller mellan grannar beträffande gräns, stängsel, skyldighet att undvika buller, rök och föroreningar m.m. Rättsförhållanden mellan grannar regleras dock väsentligen i annan lagstiftning såsom MB och lagen om ägofred.

I vissa fall gäller MB vid sidan av 3 kap. Detta innebär att om ett skadebringande förfarande i visst hänseende faller under MB, men i annat avseende under 3 kap., får förfarandet bedömas till viss del enligt MB och till en annan enligt 3 kap.

I 3 kap. 1 § finns en allmän bestämmelse om att var och en som nyttjar en fastighet är skyldig att visa hänsyn. I 3 kap. 2 § regleras fallet att rot eller gren tränger in på annans fastighet. I 3 kap. 3 § slås fast att den som ska gräva på sin mark är skyldig att vidta skyddsåtgärder. Sådan åtgärd får i vissa fall enligt 3 kap. 4 § vidtas på annans mark.

I 3 kap. 5–11 §§ finns bestämmelser om tredimensionella utrymmen. I 5 § definieras i vilka situationer som 6–11 §§ är tillämpliga. Enligt 6 § ska skyddsåtgärder vidtas vid byggnadsarbete och enligt 7 § kan den som utför sådant arbete få tillträde till sådana delar av en byggnad eller en anläggning som ägs av någon annan. I 8–10 §§ finns bestämmelser till förebyggande av vanvård av byggnad eller anläggning och om hur tvister i sådana frågor ska hanteras. I 11 § finns bestämmelser om ägarens ansvar att motverka störningar i omgivningen och om rätt att föra talan mot en ägare som åsidosätter dessa skyldigheter.

I 12 §, slutligen, finns regler om vad som gäller, när byggnad eller annan anläggning tränger in på annans mark.

3.1 Hänsyn till omgivningen

1 § Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 99 f.

3 kap. 1 § avser åtgärder som vidtas av ägare eller annan vid nyttjande av fast egendom och som får betydelse för annan fast egendom. En åtgärd faller i princip under bestämmelsen, om den inverkar på ägare eller nyttjare av fast egendom i vidaste bemärkelse – även om den fasta egendomen inte omedelbart gränsar till den fastighet på vilken den i sammanhanget aktuella åtgärden vidtas. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 101 f.)

Enligt 3 kap. 1 § JB ska var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen. Ansvaret för att skälig hänsyn iakttas träffar alltså enligt bestämmelsen inte endast fastighetsägaren utan även den som nyttjar annans fasta egendom. Klart är att talan med stöd av bestämmelsen kan riktas mot den som vid nyttjande av fast egendom orsakat skada. (NJA 1994 s. 162).

Inte endast positivt handlande utan även underlåtenhet att handla kan innefatta ett åsidosättande av grannelagsrättsliga förpliktelser. Vad som i sådant hänseende kan krävas av en fastighetsägare eller annan brukare av en fastighet måste avgöras efter vad som enligt ett objektivt bedömande framstår som skäligt med hänsyn till omständigheterna samt med hänsyn till det handlande som rimligen kan begäras av en ägare (jfr NJA 1990 s. 71 och NJA 2021 s. 472)..

I det fall skador är att hänföra från viss anläggning får det betydelse vilken kännedom om brister i anläggningens funktionalitet, eller risker för sådana brister, som ägaren har eller borde ha haft. Vid bedömningen av vilka brister som en ägare borde känna till får beaktas dels anläggningens ålder och konstruktion, dels de särskilda förhållanden som kan ge upphov till stopp, flödeshinder eller rörbrott, däribland växtlighet, iakttagbara sättningar och fuktförekomst i egen eller angränsande fastighet.

När det finns en inte obetydlig risk för att anläggningen inte längre fungerar på ett tillfredställande sätt, bör det kunna krävas av ägaren att han eller hon vidtar skäliga åtgärder för kontroll av anläggningens skick och funktion och för att avhjälpa brister som riskerar att skada omgivningen. Vid bedömning av vilka åtgärder – och därmed kostnader – som skäligen kan krävas, måste hänsyn framför allt tas till arten och storleken av de skador som kan befaras. (NJA 2021 s. 472).

Rättsfall: Grannhusets vattenskada

NJA 2021 s. 472. Föreningen borde ha insett att brister i anläggningen kunde leda till omfattande skador på omgivningen. Kontroller borde därvid ha vidtagits på eget initiativ för att bedöma dess skick och underhållsbehov.

Rättsfall: Instans för talan om förbud mot störande verksamhet

NJA 2004 s. 743. När den rättsliga grunden för talan finns i 3 kap 1 § JB ska den tas upp i allmän domstol.

Rättsfall: Granne lade igen bäckfåra

NJA 1995 s. 720. HD fann att igenläggande av bäckfåran orsakat höjning av grundvattnet och skada för grannfastighet som lett till skadeståndsskyldighet.

Rättsfall: Flygklubben som granne

NJA 1994 s. 162 (Lm ref 94:37). Grannfastighetens grödor hade trampats ned vid flygtävling, flygklubben ansågs grannelagsrättsligt ansvariga för skadorna.

Rättsfall: Oxelhäcken

NJA 1990 s. 71 (Lm ref. 90:39) En oxelhäck hade planterats i gränsen mellan två villafastigheter och en av fastigheternas ägare hade låtit toppklippa häcken i sin helhet till en höjd över marken av 150 eller 160 cm utan grannens medgivande. Talan om skadestånd på grund av ingreppet har lämnats utan bifall bl.a. med hänsyn till att häcken klipptes på det sätt som sedan många år tillbaka hade varit brukligt.

3.2 Rot eller gren tränger in på fastighet

2 § Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.
Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om fastighetens eller områdets ägare i stället gälla tomträttshavaren. Lag (1992:1209).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 102 f., prop. 1992/93:6 s. 13

3.2.1 Rätt att ta bort rot eller gren

Långtgående rättighet

Om rot eller gren tränger in på en fastighet från område intill denna och detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får denne enligt 3 kap. 2 § första stycket *första meningen* utan vidare ta bort ta bort roten eller grenen. Grannen har enligt denna bestämmelse en vidsträckt rätt att handla utan att ens på förhand sätta sig i förbindelse med den som äger trädet. God grannsämja tillgodoses dock bäst om åtgärderna genomförs efter samråd mellan berörda parter.

Inte endast rot eller gren från träd åsyftas i bestämmelsen utan även från buskar och andra växter.

Bestämmelsen tar sikte på sådana fall där fråga endast är om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Det har lämnats åt praxis att avgöra om bestämmelsen är tillämplig även i andra fall, t.ex. på nyttjanderättshavare eller annan, som brukar fastigheten.

Fastighetens ägare ska i vissa fall beredas tillfälle att själv åtgärda

Den enda begränsningen i den rätt som en fastighetsägare har enligt första meningen är enligt *andra meningen* att områdets ägare ska beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom. Detta gäller även om skadan inte kan betraktas som märklig. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 102 f.).

3.2.2 Fastighet upplåten med tomträtt

Om en fastighet är upplåten med tomträtt, gäller enligt 3 kap. 2 § *andra stycket* det som sägs i första stycket om fastighetens eller områdets ägare i stället tomträttshavaren. Tomträttshavaren övertar då fastighetsägarens rätt att avlägsna rötter eller grenar som tränger in på fastigheten. Det är också tomträttshavaren och inte områdets ägare som ska beredas tillfälle att utföra åtgärden, om det område där trädet växer är upplåtet med tomträtt.

3.3 Skyddsåtgärder vid grävning m.m.

3 § Den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastigheter. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.
Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.
Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande fastighet, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande fastighetens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 104 f., prop. 1992/93:6 s. 13, prop. 1997/98 del 2 s. 351, prop. 2002/03:116 s. 122

I 3 kap. 3 § finns bestämmelser om att en fastighetsägare måste vidta skyddsåtgärder vid grävning eller liknande arbete på sin mark och att denne är skadeståndsskyldig för skada som uppkommer.

3.3.1 Grävning eller liknande arbete

Vidtagande av skyddsåtgärd

Den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark ska enligt 3 kap. 3 § *första meningen* vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Grävarens – den på vars mark arbetet utförs – skyldighet att söka hindra att skada uppkommer på angränsande mark tar sig främst uttryck i att han ska vidta de skyddsåtgärder som kan förutses vara behövliga till förekommande av skadan. I kravet på aktsamhet ligger emellertid också att arbetet i övrigt ska bedrivas med tillbörlig omsorg till undvikande av att omgivande mark skadas. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 111)

Grävning i tomtgräns föranleder vissa typiska risker för en grannfastighet, exempelvis risk för ras eller annan markförskjutning. Med grävning jämställs enligt bestämmelsen andra arbeten, genom vilka annans mark utsätts för likartade risker. Sprängning torde ofta falla under begreppet *liknande arbeten* men behöver inte alltid göra detta. Skada på grund av kringflygande sprängsten torde inte vara hänförlig under denna bestämmelse. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 114.)

Beträffande den närmare innebörden av uttrycket *angränsande mark* – som åsyftar såväl själva marken som byggnad eller annan anläggning på denna – framhölls i prop. till JB att skador i anledning av ett grävningsarbete kan tänkas drabba fast egendom även på relativt långt håll från den fastighet inom vars område arbete bedrivs. Grävningsreglerna har därför inte någon lokalt begränsad räckvidd. Bestämmande för det lokala giltighetsområdet är i stället hur långt verkningarna sträcker sig av den åtgärd, som det i det enskilda fallet är fråga om. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 115)

I den mån fastighetsägare själv utfört arbetet är denne givetvis skadeståndsskyldig. Han svarar också för försumlighet hos arbetstagare som

han anlitat för arbetets utförande. Ofta rör det sig emellertid om arbeten av sådan art och omfattning att fastighetsägaren i stället för att själv ombesörja att arbetet utförs föredrar att anlita en självständig medhjälpare, en entreprenör. Grävaren kan dock inte befria sig från skyldigheten att vidta erforderlig skyddsåtgärd och från förpliktelsen att ersätta skada med anledning av underlåtenhet att vidta åtgärden genom att överlåta arbetets utförande åt annan. (se prop. 1970:20 del A s. 395)

Ersättning enligt MB

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns enligt *andra meningen* i 32 kap. MB, närmare bestämt i 5 §.

5 § I andra fall än som anges i 3 eller 4 § skall skadestånd betalas för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i ett annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

Denna paragraf motsvarar 5 § miljöskadelagen, vilken är kommenterad i prop. 1985/86:83 s. 49 ff enligt följande.

Denna paragraf är subsidiär i förhållande till 3 eller 4 § miljöskadelagen *(motsvaras numer i huvudsak av 32 kap. 3 resp. 4 § MB)*, som alltså ska tillämpas i första hand. Tidigare fanns vissa skadeståndsregler i 3 kap. 3 § första stycket JB, som skulle tillämpas endast om inte ansvar förelåg enligt miljöskyddslagen.

Ansvar enligt paragrafen föreligger för skada som orsakas genom grävning eller liknande arbete. Närmast torde det bli fråga om skador uppkomna genom ras eller sättningar till följd av grävning eller schaktning.

Bestämmelsen innebär att ansvaret ska omfatta personskador, alla former av sakskador samt rena förmögenhetsskador. Att en personskada inträffar i dessa sammanhang torde vara sällsynt men är inte helt otänkbart, t.ex. om en person som befinner sig i en närbelägen byggnad skadas, när denna rasar. Det torde också vara sällsynt att det uppstår en ren förmögenhetsskada som ska bedömas enligt bestämmelserna i denna paragraf. Om en ren förmögenhetsskada uppkommer i anledning av grävningsarbete eller liknande, är den normalt av sådant slag att den ska bedömas enligt bestämmelserna i 3 § miljöskadelagen, t.ex. när skadeorsaken är störande buller från grävmaskiner.

Första stycket

Bestämmelserna i JB innebär att den som avser att utföra grävning eller liknande åtgärd på sin mark är skyldig att vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skador på angränsande mark. Han får dock underlåta att vidta skyddsåtgärder, om skyddsåtgärderna uppenbarligen medför högre kostnad än den skada som de är avsedda att förebygga; han är dock i så fall skyldig att ersätta skadan. Normalt är det grävaren som ska bekosta skyddsåtgärderna. Undantag gäller dock om byggnad eller anläggning, som hör till angränsande mark, till följd av vårdslöshet vid

uppförandet eller brist i underhållet är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skador till följd av arbete som inte sträcker sig nedanför vanligt källardjup. Då är den angränsande markens ägare skyldig att bekosta åtgärden. Vägrar grannen att bekosta åtgärden, får grävaren inte underlåta att vidta den, men han kan hos domstol begära att grannen förpliktas att ersätta honom kostnaderna. Låter grävaren i stället bli att vidta skyddsåtgärden, blir han skyldig att ersätta uppkommen skada.

Det ska betonas att ansvaret för skador som föranleds av bristande skyddsåtgärder förutsätter vållande i vanlig mening; det räcker inte med att konstatera att vidtagna försiktighetsmått objektivt sett har varit tillräckliga. Var t.ex. behovet av åtgärder till skydd för grannfastigheten omöjligt att förutse, föreligger inget ansvar enligt första stycket för den som utför grävningsarbetet, om grannens fastighet trots allt skadas.

Andra stycket

Enligt andra stycket föreligger ett strikt ansvar för skador som uppkommer i samband med grävningsarbeten och liknande, om arbetena är särskilt ingripande eller annars medför särskild risk för skada. Denna regel har ersatt 3 kap. 4 § JB.

Särskild risk för skada kan föreligga t.ex. vid djupschaktning eller när risken för skada är påtagligt större än normalt på grund av markförhållandena. Är risken för skada på en grannfastighet däremot särskilt stor på grund av att den fastigheten är av bristfällig beskaffenhet – och således inte på grund av att det bedrivna arbetet i och för sig har varit speciellt farligt – föreligger inte strikt ansvar enligt det nu behandlade stycket.

Det bör framhållas att en skada, som enligt det anförda omfattas av andra stycket, ska ersättas utan att det behöver styrkas att skadan har uppkommit som en direkt följd av att arbetet var ingripande eller annars av riskabel natur. Det avgörande är alltså inte skadeförloppets utan själva arbetets art (jämför prop. 1970:20 del B 1 s. 115).

3.3.2 När skyddsåtgärd får underlåtas

Högre kostnad än den skada åtgärden avser att förebygga

Om en skyddsåtgärd uppenbarligen medför högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden enligt 3 kap. 3 § andra stycket *första meningen* underlåtas. Se kommentaren till 32 kap. 5 § första stycket MB under 3.3.1 Grävning eller liknande arbete.

Ersättning enligt miljöskadelagen

Skada enligt första meningen ska enligt *andra meningen* ersättas enligt 32 kap. MB. Se under 3.3.1 Grävning eller liknande arbete.

Säkerhet enligt UB

Enligt *tredje meningen* ska, om det begärs, säkerhet ställas enligt vad som sägs i 2 kap. UB hos Lst för ersättningen, innan arbetet börjar. Bestämmelser om ställande av säkerhet finns i 2 kap. 25–27 §§ UB.

25 § Säkerhet som skall ställas enligt denna balk skall bestå av pant eller borgen. Borgen skall ställas såsom för egen skuld och, om den ingås av två eller flera personer gemensamt, vara solidarisk. Är säkerheten ej godkänd av den till vars förmån säkerheten skall gälla, skall den prövas av kronofogdemyndigheten.

Om bank eller annan jämförbar penninginrättning skall ställa säkerhet, får godtagas utfästelse av penninginrättningen att infria den förpliktelse som säkerheten skall avse.

Säkerheten skall tagas i förvar av kronofogdemyndigheten.

26 § När säkerhet skall tagas i anspråk av kronofogdemyndigheten enligt 3 kap. 22 § andra stycket eller 13 kap. 3 eller 20 §, får pant tillgodogöras i den ordning som gäller för utmätt egendom. Borgen får genast utsökas.

27 § Staten, kommun, [landstingskommun; *numera landsting*] och kommunalförbund behöver ej ställa säkerhet.

Vite får ej föreläggas staten.

3.3.3 Särskild skyddsåtgärd

Bristfällig byggnad

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande mark, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, ska åtgärden enligt 3 kap. 3 § tredje stycket *första meningen* bekostas av den angränsande markens ägare.

Grävaren har att ombesörja de särskilda skyddsåtgärder som påkallas med hänsyn till bristfälligheterna. Grannen har emellertid enligt förevarande bestämmelse att svara för kostnaden för sistnämnda åtgärder. Grannens kostnadsansvar gäller så länge grävningen hålls inom ramen för vad som framstår som normalt. Den grävande ska – med vidtagande av sedvanliga skyddsåtgärder till förhindrande av att skada uppstår på grannens mark – kunna utnyttja sin fastighet på ett normalt sätt. Om det i ett sådant fall krävs särskilda skyddsåtgärder till följd av bristfällighet hos grannfastigheten, är alltså grannen ansvarig för kostnaderna härför. Grannens kostnadsansvar uppkommer endast när särskild skyddsåtgärd förutses vara erforderlig. Inte sällan torde åtgärden bedömas vara påkallad just därför att grannfastigheten konstateras vara uppförd på ett sätt som inte är förenligt med normal aktsamhet. Grannens ansvar gäller även om denne är omedveten om bristen på sin fastighet, t.ex. för att bristen uppstått under en tidigare ägare.

Fastighet upplåten med tomträtt

Om en byggnad eller anläggning hör till en tomträtt, ska åtgärden enligt *andra meningen* i stället bekostas av tomträttshavaren, om förutsättningarna föreligger enligt första meningen.

3.4 Skyddsåtgärder på annans mark

4 § Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans fastighet, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 104 f. prop. 2002/03:116 s. 123

I 3 kap. 4 § finns bestämmelser om att åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande får vidtas på annans mark.

Åtgärder på annans mark

De skyddsåtgärder, som påkallas av grävning eller annat dylikt arbete, ska naturligtvis i allmänhet vidtas på den fastighet, där arbetet bedrivs. Ibland kan det emellertid på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare eller t.o.m. nödvändigt att förlägga en skyddsåtgärd till en grannfastighet. Det är därför enligt 3 kap. 4 § *första meningen* tillåtet att för utförande av skyddsåtgärd ta annans mark i anspråk, detta vare sig åtgärden vidtas för egen eller annans fastighet. Som förutsättning gäller, att det behövs för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. En jämförelse bör härvid göras mellan föreliggande möjligheter att förlägga åtgärden till olika fastigheter.

Den fastighet som ska skyddas genom åtgärden kan vara antingen den där grävningsarbetet bedrivs eller den på vilken skyddsåtgärden ska få vidtas eller också en tredje fastighet i grannskapet. Om åtgärden ska äga rum just på den fastighet, som härigenom ska skyddas, har denna fastighets ägare ett omedelbart intresse av att lämna erforderligt tillträde för åtgärdens utförande. Skulle emellertid tillträde vägras, torde det vara uppenbart att den grävande är fri från ansvarighet för skada, som följer av att åtgärden inte kommit till stånd.

Ersättning

Skada och intrång ska enligt *andra meningen* ersättas.

Ej ersättningsberättigad

Den som enligt 3 kap. 3 § tredje stycket ska bekosta arbetet är enligt *tredje meningen* inte berättigad till ersättning.

Säkerhet enligt UB

Om det begärs, ska enligt *fjärde meningen* säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. UB ställas hos Lst för ersättningen innan arbetet börjar. Se 3.3.2 När skyddsåtgärd får underlåtas.

3.5 Byggnad m.m. med 3D-utrymme

5 § Bestämmelserna i 6-11 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor: 1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.
Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten.
Lag (2009:180).

Förarbeten

Prop. 2002/03:116 s. 123 f., prop. 2008/09:91 s. 119

3.5.1 Definition

För byggnader som till en del ingår i 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter) eller 3D-fastighetsutrymmen har behovet av hänsynsregler bedömts vara särskilt stort, t.ex. när ett byggnadsarbete berör bärande konstruktioner i en anläggning (prop. 2002/03:116 s. 92). Särskilda grannelagsrättsliga regler för 3D-fastigheter har därför införts i 3 kap. 6–10 §§. Enligt 3 kap. 5 § *första stycket* ska dessa bestämmelser tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

Olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och

minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Det bör understrykas att reglerna *inte* är tillämpbara mellan 3D-fastigheter som inte har en gemensam byggnad eller anläggning (t.ex. en 3D-fastighet som innehåller ett helt bergrum eller en hel bro). Reglerna kan inte heller tillämpas på en radhuslänga som är uppdelad mellan flera traditionella fastigheter.

3.5.2 Tomträtt

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller enligt *andra stycket* vad som sägs i första stycket om fastighet i stället tomträtten.

3.6 Skyddsåtgärder vid byggnadsarbete

6 § Bestämmelserna i 3 § första och andra styckena och 4 § tillämpas också vid byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 §, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen.
Skyddsåtgärder på någon annans del av anläggningen skall dock bekostas av den anläggningsdelens ägare, om
1. risken för skada på anläggningsdelen beror på att denna är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen, och
2. arbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.
I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas inte berättigad till ersättning enligt 4 §. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 2002/03:116 s. 126-127

3 kap. 6 § innehåller regler om ansvar för byggnadsarbete på sådana anläggningar som avses i 5 §.

Med begreppet byggnadsarbete avses i PBL inte bara rent byggnadstekniska arbeten utan också exempelvis installationsarbeten och markarbeten som har ett direkt samband med byggandet. Begreppet bör ges samma innebörd i detta sammanhang.

3.6.1 Skyddsåtgärder vid risk för skada på anläggningsdel

3 kap. 6 § *första stycket* innebär att bestämmelserna om skyddsåtgärder vid grävning eller liknande arbete i 3 § första och andra styckena och 4 § ska tillämpas också vid byggnadsarbete, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen. Den som utför eller låter utföra byggnadsarbetet blir därmed, liksom vid grävning eller liknande arbete, normalt skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder.

I vilken utsträckning skyddsåtgärder måste vidtas framgår av 3 § första stycket. Av hänvisningen till den bestämmelsen följer att byggherren måste vidta varje åtgärd som är nödvändig för att förebygga skada på någon annans del av anläggningen. Av 3 § andra stycket framgår under vilka förutsättningar som en i och för sig nödvändig skyddsåtgärd får underlåtas. Hänvisningen till den bestämmelsen medför att en skyddsåtgärd får underlåtas om den uppenbarligen skulle medföra högre kostnad än den skada som åtgärden kan medföra men att byggherren i så fall är skyldig att ersätta skadan enligt 32 kap. MB. Skyddsåtgärder får, under de förutsättningar som anges i 4 §, i vissa fall vidtas på någon annans anläggningsdel.

3.6.2 Skyddsåtgärder som ska bekostas av grannen

Av 3 kap. *andra* stycket framgår att den som ska utföra byggnadsarbetet i viss utsträckning kan kräva att skyddsåtgärderna bekostas av grannen. Detta förutsätter dock att den skaderisk som gör särskilda skyddsåtgärder nödvändiga beror på att grannens del av anläggningen är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen. Uttrycken ”vårdslöst uppförd” och ”bristfälligt underhållen” har sina motsvarigheter i 3 § tredje stycket. Där finns även uttrycket särskild skyddsåtgärd. De berörda uttrycken är avsedda att ha samma innebörd i detta sammanhang.

Ytterligare en förutsättning för att kostnadsansvaret ska kunna övervältras på grannen är att byggnadsarbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. Är arbetet av mera riskfyllt slag bär alltså byggherren alltid kostnadsansvaret. Arbeten på en anläggningsdel som innefattar mer än obetydliga ingrepp i bärande byggnadsdetaljer liksom arbeten rörande installation av vattenledningar och liknande torde som regel innebära sådana riskmoment för andra delar av anläggningen att en granne inte är skyldig att bekosta särskilda skyddsåtgärder. Den närmare gränsdragningen mellan byggnadsarbeten av mer riskfylld karaktär och andra byggnadsarbeten har överlämnats till rättstillämpningen.

Bestämmelserna i förevarande paragraf kan – såsom indirekt framgår av 5 § – åberopas av respektive mot fastighetsägare eller tomträttshavare. Frågan om bestämmelserna ska kunna åberopas också av eller mot annan nyttjanderättshavare än tomträttshavare får avgöras inom rättstillämpningen. Vid prövningen av denna fråga framstår det som naturligt att tillämpa bestämmelserna i förhållande till sådana nyttjanderättshavare som i förevarande sammanhang lämpligen bör svara för fastigheten framför fastighetsägaren (jfr NJA 1994 s. 162).

3.6.3 Ingen rätt till ersättning i vissa fall

I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas enligt 3 kap. *tredje stycket* inte berättigad till ersättning enligt 4 §.

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av byggnadsarbete finns i 32 kap. 5 a § MB.

3.7 Tillträde för byggnadsarbete

7 § Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.
Skada och intrång till följd av tillträdet skall ersättas. Om det begärs, skall säkerhet för ersättningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utsökningsbalken. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 2002/03:116 s. 127-128

3 kap. 7 § innehåller regler om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete på sådana anläggningar som avses i 5 §.

3.7.1 Tillträde till anläggningsdel

Enligt 3 kap. 7 § *första stycket* har den som äger en del av en sådan anläggning som anges i 5 § rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen. Den andra anläggningsdelen behöver inte vara belägen i omedelbar anslutning till den anläggningsdel som byggnadsarbetena ska utföras på.

Begreppet ”byggnadsarbete” är avsett att innefatta också sådana åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet, såsom uppsättande av byggnadsställningar och avslutande besiktning. Bestämmelsen ger däremot inte rätt till tillträde i andra fall, t.ex. för planerings eller projekteringsarbeten med anledning av ett framtida byggnadsarbete. För sådan tillträdesrätt krävs endera att LM har reglerat frågan vid en förrättning eller att de berörda fastighetsägarna träffar en överenskommelse.

Tillträdesrätten förutsätter att behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Det måste alltså göras en proportionalitetsbedömning, där byggherrens behov vägs mot olägenheterna av intrånget. Vid bedömningen kan det vara naturligt att på byggherrens sida väga in i vad mån en tillträdesrätt medför omfattande besparingar eller tekniska fördelar för arbetets utförande. På grannens sida bör beaktas arten av intrånget, den tid det kommer att pågå liksom karaktären hos det aktuella utrymmet. Å andra sidan får beaktas, att ekonomiska förluster till följd av tillträdet ska ersättas enligt andra stycket. Är det fråga om ett bostadsutrymme måste byggherren givetvis presentera särskilt starka skäl för att kunna påfordra tillträde mot grannens vilja.

3.7.2 Rätt till ersättning

3 kap. 7 § *andra stycket* innebär att skada och intrång som uppkommer till följd av tillträdet ska ersättas. Bestämmelsen, liksom föreskriften om ställande av säkerhet, ansluter till vad som gäller om rätt till ersättning vid tillträde till annans mark för vidtagande av skyddsåtgärder (se 3 kap. 4 §). Det är naturligt att ersättningsfrågan i detta fall bedöms efter samma grunder som om tillträdet hade gällt vidtagande av skyddsåtgärder. Rätten till ersättning påverkas dock inte – till skillnad från vad som är fallet vid tillträde för vidtagande av skyddsåtgärd – av att den del av anläggningen där tillträde sker är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen.

En fastighetsägare som önskar utnyttja sin tillträdesrätt bör givetvis dessförinnan på lämpligt sätt underrätta den berörda grannen.

Den aktuella bestämmelsen kan, likt bestämmelserna i 6 §, åberopas av fastighetsägare eller tomträttshavare. Huruvida också annan nyttjanderättshavare än tomträttshavare kan åberopa den har överlämnats till rättstillämpningen.

3.8 Åtgärder vid vanvård

8 § Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen.
Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.
Första och andra styckena gäller inte om anläggningen redan när risken uppkom var skadad eller försliten i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 2002/03:116 s. 128-130

3 kap. 8 § innehåller bestämmelser om skyldighet för den som äger en del av en anläggning av det slag som avses i 5 § att avhjälpa sådana brister som riskerar att skada andra delar av anläggningen.

3.8.1 Skyldighet att åtgärda skadad anläggningsdel

En första förutsättning för att det ska föreligga en skyldighet att avhjälpa brister är – såsom framgår av 3 kap. 8 § *första stycket* – att bristen beror på vårdslöshet vid uppförandet av den aktuella delen av anläggningen eller på en brist i underhållet av denna. Uttrycken ”vårdslöst uppförd” och ”bristfälligt underhållen” är avsedda att ha samma innebörd som motsvarande uttryck i 3 kap. 3 § tredje stycket.

Bristen ska vara av den art att den innebär en konkret risk för skada på någon annans del av anläggningen. Den ”hotade” delen av anläggningen behöver inte finnas i omedelbar anslutning till den bristfälliga anläggningsdelen. Det krävs inte att risken för skada är omedelbart överhängande. Som exempel kan nämnas vattenledningar som är i så dåligt skick att läckage kan förutses inom en någorlunda nära framtid. Om en skada redan har inträffat, måste eventuella risker för följdskador undanröjas.

Det krävs inte att den befarade skadan är av allvarligt slag. Men om skadan kan antas bli obetydlig, är bestämmelsen inte tillämplig. Det är naturligt att frågan om en befarad skada är obetydlig eller inte bedöms i absoluta mått, oberoende av hur stor skadan är i relation till värdet av den hotade anläggningsdelen.

Om de angivna förutsättningarna är förhanden, är ägaren av den bristfälliga anläggningen skyldig att åtgärda bristen. Han eller hon ska alltså genom reparationer eller dylikt se till att anläggningsdelen inte längre ger upphov till några särskilda risker för omgivningen. Om så inte sker, får ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas söka framtvinga ett avhjälpande av bristerna. Denne kan därvid vända sig till domstol och i en stämningsansökan yrka att ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen fullgör sin skyldighet. Därvid gäller sedvanliga processrättsliga regler (jämför 3 kap. 9 §). Vid ett efterföljande förfarande hos kronofogdemyndigheten gäller allmänna exekutionsrättsliga regler.

Av allmänna regler följer att domstolens avgörande kan ges formen av en fullgörelsedom. Domen måste givetvis vara så preciserad att svaranden har möjlighet att bedöma vad som förväntas av honom eller henne. Kronofogdemyndigheten kan i samband med verkställighet av domen

förelägga motparten vid vite att fullgöra förpliktelsen. Myndigheten kan också, på sökandens begäran och om det anses lämpligt, överlämna till sökanden att utföra behövlig åtgärd (jämför 16 kap. 12 § UB).

Av hävd anses det att en domstol kan förena en dom på fullgörelse av annat än betalning med ett vitesföreläggande. Om så har skett, anses kronofogdemyndigheten inte utan vidare kunna förelägga ett nytt vite i verkställighetsärendet (jfr Walin, G. m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., s. 629).

3.8.2 Rätt till ersättning

Om ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas har haft kostnader för att undanröja risken för skada, har han eller hon enligt 3 kap. 8 § *andra stycket* rätt till skälig ersättning för dessa. Rätten till ersättning avser såväl de kostnader som den ersättningsberättigade har haft för att själv avhjälpa brister (t.ex. under ett verkställighetsförfarande) som kostnader som han eller hon har haft för skyddsåtgärder på den egna fastigheten. Det är naturligt att frågan om vad som är skälig ersättning bedöms med utgångspunkt i den faktiska kostnaden för åtgärderna. Det bör dock åligga den som vidtar åtgärderna att, så långt omständigheterna tillåter, begränsa kostnaderna. Om han eller hon väl har förmått visa att det har funnits skäl att vidta en viss åtgärd, torde det få ankomma på motparten att visa att åtgärden skäligen hade kunnat vidtas till en mindre kostnad.

Avsikten är att bestämmelserna i denna paragraf, likt bestämmelserna i 3 kap. 6 och 7 §§, ska kunna åberopas av respektive mot fastighetsägare eller tomträttshavare. Huruvida också annan innehavare av nyttjanderätt än tomträtt ska kunna åberopa bestämmelserna får avgöras i rättstillämpningen.

3.8.3 Undantag om hela anläggningen måste bytas ut

Av 3 kap. 8 § *tredje stycket* framgår att något åtgärdande inte kan påkallas om anläggningen, redan när risken för skada uppkom, är så skadad och försliten att den måste ersättas med en ny. Uttrycken ”skadad eller försliten” och ”måste ersättas med en ny” finns även i 9 kap. 18 § första stycket och är avsedda att ha samma betydelse i förevarande sammanhang.

Bestämmelsen tar sikte på den situationen då *hela* anläggningen måste ersättas. Den risk som då kan finnas för att skada uppkommer på en del av anläggningen bör inte medföra att åtgärder måste vidtas på en annan del av anläggningen. I en sådan situation kan i stället bestämmelser i FBL, bl.a. 8 kap. 5 §, om avveckling av den tredimensionella fastighetsindelningen tillämpas.

Däremot är undantagsregeln i tredje stycket inte tillämplig, om det är enbart en del av anläggningen som är i sådant skick att den måste ersättas med en ny, medan återstående delar fortfarande, eventuellt efter viss reparation, kan användas för sitt ändamål. Ägarna av de sistnämnda delarna av anläggningen kan då åberopa paragrafen mot ägaren av den bristfälliga delen.

3.9 Skadeförebyggande åtgärder

9 § I mål som avser skyldighet att åtgärda en sådan brist som avses i 8 § första stycket får domstolen för tiden till dess frågan har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft förplikta ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen. Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om käranden yrkar det och han eller hon gör sannolikt
1. att svaranden är skyldig att vidta skadeförebyggande åtgärder enligt 8 §, och
2. att saken inte tål uppskov. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 2002/03:116 s. 130-131

3 kap. 9 § innehåller tillsammans med 10 § bestämmelser om interimistiska beslut. Syftet med bestämmelserna är att en fastighetsägare snabbt ska kunna få till stånd ett åtgärdande av sådana brister på en grannfastighet som innebär överhängande skaderisker.

3.9.1 Interimistiskt beslut om åtgärd

Det interimistiska beslutet ska enligt 3 kap. 9 § *första stycket* avse ”åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen”. Häri ligger att svaranden inte kan förpliktas att vidta mera omfattande åtgärder än sådana som krävs för att avvärja eller avhjälpa skador för tiden intill dess att målet slutligt avgörs.

3.9.2 Villkor för beslut

En första förutsättning för att ett interimistiskt beslut ska kunna meddelas är att käranden har väckt talan om åtgärdande av brister enligt 3 kap. 8 § och i samband därmed – eller senare under målets handläggning – har yrkat att domstolen meddelar ett interimistiskt beslut. Enligt 3 kap. 9 § *andra stycket 1* fordras därutöver att domstolen, på grundval av utredningen, finner det sannolikt att det enligt 8 § finns grund att förplikta en fastighetsägare att avhjälpa brister på dennes del av anläggningen. Vidare fordras enligt *andra stycket 2*, att käranden gör sannolikt att ”saken inte tål uppskov”. Detta uttryck är avsett att ha samma innebörd som i 63 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

3.10 Förfarande vid interimistiskt beslut

10 § Vid prövningen av en fråga som avses i 9 § första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken. Ett beslut enligt 9 § första stycket får verkställas på samma sätt som en dom som har vunnit laga kraft. Beslutet får överklagas särskilt. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 2002/03:116 s. 131

3.10.1 Rättegångsregler

I 3 kap. 10 § *första stycket* hänvisas till vissa bestämmelser i RB. Enligt 15 kap. 5 § tredje stycket RB ska motparten som huvudregel ges tillfälle att yttra sig innan domstolen meddelar beslut. Hänvisningen till 15 kap. 6 § innebär att sökanden normalt måste ställa säkerhet. Av hänvisningen till 15 kap. 8 § följer bl.a. att domstolen kommer att kunna ompröva beslutet. Detta får bl.a. betydelse när domstolen har meddelat ett interimistiskt beslut utan svarandens hörande. Ett sådant beslut bör omprövas så snart svaranden har inkommit med yttrande. Av hänvisningen till 15 kap. 10 § RB följer att domstolen har möjlighet att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten.

3.10.2 Verkställighet

Av 3 kap. 10 § *andra stycket* följer att ett interimistiskt beslut kan läggas till grund för verkställighet hos kronofogdemyndigheten (jfr 3 kap. 9 § UB). Vid sådan verkställighet får kronofogdemyndigheten, på framställning av sökanden och om det är lämpligt, överlämna till sökanden att vidta de aktuella åtgärderna (jämför 3 kap. 8 §).

3.10.3 Överklagande

Av 3 kap. 10 § *tredje stycket* framgår att ett beslut enligt 9 § får överklagas särskilt. Möjligheten till överklagande gäller oavsett om kärandens yrkande har bifallits eller inte.

3.11 Ansvar för störningar i 3D-situationer

11 § Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen
1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och
2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av
1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,
2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en ägare, får ägaren till en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan. *Lag (2009:180)*.

Förarbeten

Prop. 2008/09:91 s. 119 f.

3.11.1 Fastighetsägarens ansvar

3 kap. 11 § *första stycket* motsvarar 7 kap. 9 § första stycket första och andra meningarna bostadsrättslagen om störningar i boendet m.m. mellan bostadsrättslägenheter (jämför 12 kap. 25 § rörande hyra). Se även 19 a § SFL.

Hänvisningen till 3 kap. 5 § innebär att förevarande paragraf är tillämplig i de fall där olika delar av en anläggning hör till skilda fastigheter (5 § första stycket 1) och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionellt avgränsad fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme (5 § första stycket 2).

Uttrycken ”anläggning” och ”del av anläggning” är avsedda att ha samma innebörd här som i 5 § och innebär att bestämmelserna bl.a. är tillämpliga på ägarlägenheter. Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas på inte bara enskilda lägenheter/fastigheter utan också på samfälld egendom, t.ex. trapphus. Uttrycket ”användandet av sin del av anläggningen” omfattar alltså inte enbart ett fastighetsindelat lägenhetsutrymme.

Första stycket 1 avser sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö. Bestämmelsen är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i 7 kap. 9 § bostadsrättslagen och i 12 kap. 25 § första stycket. I förarbetena till den sistnämnda bestämmelsen uttalades bl.a. följande (se prop. 1992/93:115 s. 30 f.). Se även prop. 2002/03:12 s. 116 f. rörande bostadsrättslagen.

”Det är […] ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Som ett exempel kan tas att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en granne som har nattarbete. Det kan tänkas att bullret från barnleken leder till sömnrubbningar som kan medföra en viss hälsorisk. Eftersom sådana störningar trots allt måste accepteras bör förevarande

paragraf inte vara tillämplig på alla former av störningar som kan vara skadliga i fysiskt eller psykiskt hänseende.

När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Någon särskild hänsyn till människor som är känsligare än normalt kan följaktligen inte tas […]

Paragrafen behandlar även störningar som försämrar bostadsmiljön. Härigenom betonas vikten av att den som bor i ett flerfamiljshus ska ha en god bostadsmiljö. Den allmänna uppfattningen om vad en boende får lov att tåla i form av störningar blir även här av betydelse. Störningar får inte medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt.”

Bestämmelsen i *första stycket 2* om iakttagande av allt som fordras för bevarande av sundhet m.m. är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse för bostadsrättslägenheter (se 7 kap. 9 § första stycket andra meningen bostadsrättslagen). På motsvarande vis som för bostadsrättslägenheter kan det tänkas inträffa situationer där punkten 1 om störningar i boendet inte kan tillämpas. Exempelvis kan det vara så att en lägenhetsägares störande beteende inte drabbar andra boende utan ägaren av en annan fastighet med del i anläggningen, t.ex. en affärsfastighet. Punkten 2 kan då aktualiseras.

3.11.2 Ansvar även för besökare m.fl.

3 kap. 11 § *andra stycket* behandlar en fastighetsägares ansvar för störningar m.m. när dessa inte härrör från ägaren själv utan från någon annan person. Om ägaren har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar även för dessa. Om ägaren inte fullgör tillsynsansvaret och störningar uppkommer, blir han eller hon ansvarig gentemot störda grannar. Bestämmelserna har utformats efter mönster av motsvarande bestämmelser för bostadsrättslägenheter. Avsikten är att de ska tolkas på samma sätt som dessa bestämmelser (se 7 kap. 9 § första stycket fjärde meningen och 12 § tredje stycket 2 bostadsrättslagen).

3.11.3 Rätt att föra talan

I 3 kap. 11 § *tredje stycket* regleras vem som har rätt att åberopa bestämmelserna i första och andra styckena och mot vem detta kan ske. Innebörden av tredje stycket är att de grannelagsrättsliga förpliktelser som slås fast i paragrafen kan åberopas mot ägaren av en del av en anläggning i de aktuella fallen inte bara när det är ägaren själv som har orsakat störningar utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i andra stycket angivna personer och dessa agerat störande. På samma vis ansvarar en ägare för störande beteende hos en nyttjanderättshavare (t.ex. en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. Sammantaget innebär detta att en ägare i de aktuella fallen ansvarar gentemot grannarna för praktiskt taget allt störande beteende som härrör från hans eller hennes del av anläggningen.

Rätten att åberopa bestämmelserna i paragrafen tillkommer dels ägaren av en annan del av anläggningen, dels, om anläggningen ingår i en föreningsförvaltad samfällighet, samfällighetsföreningen. En samfällighetsförening är alltså berättigad att föra talan mot en

fastighetsägare om störningar m.m. som denne ansvarar för i förhållande till en medlem i föreningen. Begreppet ”samfällighet” är avsett att ha samma innebörd här som i 1 § SFL. I praktiken torde det normalt bli aktuellt med samfällighet som har bildats enligt FBL eller AL (gemensamhetsanläggning).

Det sagda innebär att en hyresgäst inom en del av anläggningen som blir störd av en annan hyresgäst inom en annan del av anläggningen får vända sig till sin hyresvärd som i sin tur får agera gentemot den för störningarna ansvarige ägaren. Om en fastighet har upplåtits med tomträtt får, såsom indirekt framgår av 3 kap. 5 §, bestämmelserna i förevarande paragraf åberopas av respektive mot tomträttshavaren i stället för fastighetsägaren.

Av allmänna regler följer att den som enligt tredje stycket är berättigad att väcka talan kan väcka fullgörelsetalan vid allmän domstol. Vid bifall till käromålet kan domstolens avgörande ges formen av ett förbud mot fortsatta störningar. Domen måste givetvis vara så preciserad att svaranden har möjlighet att bedöma vad som förväntas av honom eller henne. Domstolen kan förena en dom på fullgörelse av annat än betalning med ett vitesföreläggande. Av allmänna principer följer att en talan av det nu aktuella slaget endast får föras av den som har ett berättigat intresse i frågan.

I bostadsrättslagen finns det vissa särskilda regler om förfarandet i fall av störningar i boendet. Dessa regler innebär bl.a. att bostadsrättsföreningen normalt ska ge den ansvarige bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om bostadsrättshavaren följer tillsägelsen, löper han eller hon ingen risk att förlora sin nyttjanderätt (se 7 kap. 9 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Några motsvarande bestämmelser finns inte för de här aktuella fallen, men det är naturligtvis ändå lämpligt att en ansvarig ägare underrättas om att han eller hon måste se till att störningarna upphör innan den berättigade parten väcker talan vid domstol.

3.12 Byggnad tränger in på fastighet

12 § Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne ej skyldig att avträda den mark som sålunda tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock ej, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.
Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om marken före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Lag (2009:180).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 117 f., prop. 1985/86:90 s. 171-172., prop. 1992/93:6 s. 13 f., prop. 2002/03:116 (paragrafens innehåll flyttades endast till 11 §), prop. 2008/09:91 (paragrafen flyttades endast från 11 § till 12 §)

Innebörden i lagrummet fanns ursprungligen i 7 §, det flyttades vid lagändring 1 januari år 2004 till 11 § och fick slutligen plats i 12 § vid lagändringen som trädde i kraft 1 april 2009.

3.12.1 Uppförd över fastighetsgräns

Rätt att ha kvar byggnad uppförd över fastighetsgräns

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne enligt 3 kap. 12 § första stycket *första meningen* inte skyldig att avträda den mark som har tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar.

Bestämmelserna rörande byggnad som har uppförts över fastighetsgräns hade större betydelse tidigare, när möjligheterna att entydigt bestämma gränsers rätta läge var mindre än nu och då kontrollverksamheten vid byggande inte hade samma omfattning som idag. Att en på senare tid uppförd byggnad skjuter in på grannfastighets område torde vara mer sällsynt och under alla förhållanden torde det i sådana fall gälla markområden av ringa omfattning och betydelse. (Jämför prop.1970:20 del B 1 s. 120.)

Med att anläggningen är obrukbar menas att den inte är i ett sådant skick att det är ekonomiskt försvarligt att sätta den i stånd.

Av allmänna rättsgrundsatser följer att domstols dom angående en rättighet av förevarande slag, vilken kan karakteriseras som ett *legalt tvångsservitut*, blir bindande mot ny ägare till någon av de berörda fastigheterna oberoende av god tro samt att en sådan bundenhet inte utan vidare kan uppnås genom en direkt överenskommelse mellan parterna (Se Prop. 1970:20 del B 1 s. 121.)

Det förekommer att gränsjusteringar görs genom fastighetsreglering så att den mark som är berörd av att byggnad eller anläggning som hör till den angränsande fastigheten förs över så att byggnaden i sin helhet kommer att ligga på den fastighet den är tillbehör till. När det gäller smärre markområden kan detta ofta ske med stöd av 5 kap. 8 § FBL.

Avsiktligt inkräktande på annans mark

Det som föreskrivs i första meningen gäller enligt *andra meningen* inte, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

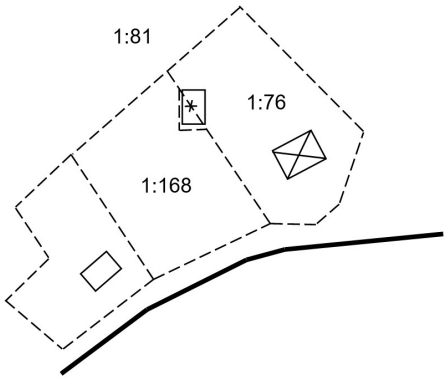
Ondtrosbestämmelsen beträffande en ny ägare av fastigheten är något annorlunda utformad än i andra sammanhang. En ny ägare ska ha haft vetskap om att inkräktningen har skett med avsikt eller av grov vårdslöshet. Det räcker *inte* att denne *bort äga kännedom*.

Exempel:

Bestämmelserna i 3 kap. 12 § kan illustreras med följande exempel, – ett utslag från FD som inte prövats vidare.

I maj 1993 förvärvade J 1:76 av U. I september 1993 förvärvade S grannfastigheten 1:618 av H. När J förvärvade 1:76 fanns det en betonggjuten men ej färdigbyggd pool på fastigheten. Poolen låg med ett hörn inne på 1:618. Poolen har genom J:s försorg senare färdigställts.

I november 1993 ansökte J om fastighetsreglering med anledning av poolens placering. Sökandena yrkade att 1:76 skulle erhålla mark från 1:168 så att hela poolen efter regleringen skulle ligga inom 1:76. I februari 1994 meddelade LM beslut vilket innebar att 1:76 erhöll ett område om 59,3 kvadratmeter från 1:168. Ersättning för området bestämdes till 19 200 kr. Se skiss nedan.



LM ansåg att poolen inte avsiktligt byggts på fel fastighet och bestämmelserna i 3 kap. FBL var uppfyllda. Inom 1:168 – som är obebyggd – berördes endast område som i gällande detaljplan ej avsatts för bebyggelse. Det ansågs skäligt och lämpligt att anpassa fastighetsindelningen till befintliga och bestående byggnader och anläggningar. Båtnadsvillkoret var uppfyllt. I det aktuella fallet berördes mindre än 4 % av 1:168. Fastighetens funktion för permanent bostadsbebyggelse påverkades inte i någon väsentlig del. Regleringen genomfördes.

S överklagade och hänvisade bl.a. till 3 kap. 7 § JB (*numer 3 kap. 12 §*).

FD prövade först frågan om fastighetsreglering är möjlig när det gäller mark som en fastighetsägare bebyggt utan markägarens samtycke. I FBL finns inte några bestämmelser, som direkt tar sikte på denna situation. Allmänt gäller att en reglering i princip får genomföras endast om den är nödvändig för att den fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Fördelarna av

regleringen ska också överväga de kostnader och olägenheter, som den medför.

I de fall då en fastighetsägare avsiktligt eller av grov vårdslöshet bebyggt den mark, som han begär att få överförd till sig, måste med hänsyn till bestämmelsen i 3 kap. 7 § JB (*numer 3 kap. 12 §*) bedömningen av nyttan med regleringen ske utifrån antagandet att den mark, som olovligt tagits i anspråk, inte vore bebyggd. I nu förevarande fall skulle en sådan prövning, som S anfört, ha lett till avslag på ansökan.

Av stor betydelse för prövningen i fastighetsbildningsmålet är alltså, vad J – när fastigheten köptes – insett eller bort inse vad gäller poolens placering. Till stöd för påståendet att J insett att poolen delvis var anlagd på 1:168 talar U:s vittnesmål och det faktum att man utan större svårigheter kan dra en syftlinje mellan de befintliga gränsmärkena. Terrängen är emellertid starkt kuperad.

Av utredningen framgår, att U till mäklare som man anlitat för försäljning av fastigheten inte nämnt något om poolens felaktiga placering. Inte heller dåvarande ägaren till 1:168 kände, enligt vad som framkommit, till detta. På en ritning, som U överlämnat till J, är poolen inritad inom fastighetsgränsen. Trots att poolen tagits upp särskilt i köpekontraktet saknas anteckning om dess placering. Med hänsyn främst till vad nu sagts finner tingsrätten att U:s vittnesmål inte är trovärdigt.

Vad J uppgivit om hur det gått till vid köpet av 1:76 får därför godtas. Det är alltså inte styrkt att de vid förvärvet kände till att poolen anlagts på annans mark. Med hänsyn till omständigheterna kan deras underlåtenhet att kontrollera gränslinjen inte anses som grovt oaktsam. Utredningen visar, att större delen av anläggningen var byggd vid tiden för makarna J:s förvärv. Deras arbete med att ställa färdig denna – främst avseende inkakling – har i allt väsentligt skett under tid då de var i samma villfarelse som tidigare angående poolens placering. Det kan alltså inte anses att de härigenom agerat avsiktligt eller av grov oaktsamhet.

FD finner därför att prövningen av nyttoeffekten ska ske med utgångspunkt från att det finns en anlagd pool på regleringsområdet. Tingsrätten finner härvid inte skäl att frångå Lm:s bedömning Överklagandet ska alltså lämnas utan bifall.

Kommentar: I FD:s motivering sägs att det är av stor betydelse för prövningen i fastighetsbildningsmålet vad J insett eller bort inse. Bestämmelsen kräver dock vetskap från en förvärvare av fastigheten om inkräktningen för att 3 kap. 12 § första stycket andra meningen ska bli tillämplig.

3.12.2 Rätt till ersättning

Fastighetsägare ersättningsberättigad

Den angränsande markens ägare är enligt *första meningen* berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom eller henne.

Tomträttshavare ersättningsberättigad

Om marken före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren enligt *andra meningen* berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för denne.

Anm.

Tomträttshavaren inträder dock inte fullt ut i fastighetsägarens rätt till ersättning. Fastighetsägaren kan, trots att dennes fastighet är upplåten med tomträtt, begära ersättning för den förlust som drabbar honom. Han behåller således den rätt till ersättning som han kan ha till följd av intrång, som skett

före upplåtelsen. Han har rätt till kompensation för den avgäldsminskning som intrånget kan föranleda. Intrång av nu aktuellt slag torde visserligen sällan eller aldrig vara av den omfattningen att det ger anledning till jämkning av avgälden enligt 13 kap. 12 §. Ersättning för avgäldsminskning lär därför främst aktualiseras, när intrånget kan antas bli bestående och påverka avgälden vid nästa ordinarie avgäldsreglering (13 kap. 11 §). Det är alltså fråga om fall där intrånget medför en bestående värdeminskning på marken. Så länge tomträtten består, torde fastighetsägaren inte drabbas av någon annan skada än avgäldsminskning. Är tomträtten emellertid uppsagd till upphörande eller har fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskommit om att tomträtten ska upphöra, bör fastighetsägaren vara berättigad till, i stället för ersättning för avgäldsminskning, ersättning för direkt markvärdeminskning och för de kostnader som följer av intrånget.

Tomträttshavaren bör kunna erhålla ersättning endast för den skada och det intrång som den inkräktande anläggningen har åsamkat honom. Om intrånget är av en sådan omfattning att avgälden kan sättas ner, inverkar detta på hans rätt till ersättning från den inkräktande anläggningens ägare (prop. 1992/93:6 s. 14-15.).

4. KÖP, BYTE OCH GÅVA

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 395-398 och del B s. 122-232

Översikt

I 4 kap. regleras de frivilliga förmögenhetsrättsliga transaktionerna köp, byte och gåva av fast egendom. Kapitlet är delvis dispositivt, delvis tvingande. De tvingande bestämmelserna finns i 4 kap. 1–9 §§ och dessa reglerar sakrättsliga förhållanden, alltså sådant som har verkan gentemot tredje man. Bestämmelserna i 4 kap. 10–27 §§ är huvudsakligen dispositiva och reglerar obligationsrättsliga förhållanden, alltså sådant som endast har verkan mellan parterna. Dit hör bl.a. bestämmelserna om rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel i 15, 18, 19 och 21 §§.

Bestämmelserna i 1–27 §§ behandlar överlåtelse genom köp. Dessa bestämmelser är – med vissa undantag – på grund av hänvisningar i 4 kap. 28 och 29 §§ även tillämpliga vid byte och gåva.

Köpets form

I 4 kap. 1 § anges minimikraven för ett köps giltighet, nämligen uppgift om parterna, fastigheten och köpeskillingen samt säljarens överlåtelseförklaring. Enligt 4 kap. 2 § gäller formkraven även för köpebrev eller annan ytterligare köpehandling.

Övriga köpevillkor som ska tas in i köpehandlingen är sådana som kan utgöra grund för hävning av den part som föreskrivit villkoret, dvs. villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende (4 kap. 3 § 1).

Ett av säljaren uppställt förbehåll att han inte ska stå hemul är av betydelse inte bara i förhållandet parterna emellan. – Med hemulsansvar menas att säljaren garanterar att han är rätt ägare. – Genom förbehållet blir säljaren fri från hemulsansvar även i förhållande till blivande köpare av fastigheten (4 kap. 3 § 2).

En särskild typ av köpevillkor som till följd av kravet på skriftlighet får publicitet är sådana förbehåll som i något hänseende inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten genom överlåtelse, inteckning eller genom upplåtelse av begränsade sakrätter (4 kap. 3 § 3).

Andra villkor än de i lag uppräknade behöver inte tas in i köpehandlingen. Ur bevissynpunkt är det dock lämpligt att alla villkor för köpet tas in i köpehandlingen.

Villkorligt köp

I 4 kap. 4–6 §§ regleras villkorliga köp. I 4 § inskränks den tid ett köp kan hållas svävande. I 5 § anges att, om i ett köpeavtal föreskrivs att köpebrev ska upprättas, detta innebär att köpet gjorts beroende av att köpeskillingen erläggs och i 6 § föreskrivs att villkor som gör köpet svävande måste upprepas för att inte upphöra att gälla, om köpebrev eller annan ytterligare köpehandling ska upprättas.

Köp av del av fastighet

I 1 kap. 1 § andra stycket stadgas att sämjedelning är utan verkan. Denna regel är ett skydd mot sådan privat jorddelning där fastighetsägarna delar upp marken. I 4 kap. 7–9 §§ ges ytterligare skydd mot privat jorddelning i form av arealöverlåtelse eller ägostyckning. Dessa bestämmelser innebär att ett köpeavtal avseende område blir ogiltigt, om inte ansökan om fastighetsbildning sker inom viss tid.

Reglerna i 4 kap. 7–9 §§ uppställer legala villkor för köpet. Dessa regler har kommit till för att förhindra att de faktiska äganderättsförhållandena skiljer sig ifrån den officiella fastighetsindelningen. Dessa regler har tvingande karaktär och kan inte kringgås i avtalet.

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

Detta avsnitt omfattar 10–27 §§, som har obligationsrättslig karaktär. Det finns dock tvingande moment även i denna avdelning.

Byte

Byte regleras i 4 kap. 28 §. Genom hänvisning i paragrafen gäller 4 kap. 1–27 §§ i tillämpliga delar även på byte.

Gåva

Gåva regleras i 4 kap. 29 § som anger att 4 kap. 1–3 och 7–9 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om gåva. Dessutom finns bestämmelser i 4 kap. 30–31 §§ som berör gåva.

Anm.

Utöver reglering av de frivilliga förmögenhetsrättsliga transaktionerna i JB finns bestämmelser om tvångsöverlåtelser av fast egendom i bl.a. UB och ExL. Dessutom finns bestämmelser om inlösen i ett flertal lagar, t.ex. enligt FBL, PBL, AL och LL.

LM:s granskning

Utifrån 4 kap. JB

När en förrättning är baserad på ett köpeavtal, ska LM göra en granskning av avtalets giltighet, bl.a. utifrån bestämmelserna i 4 kap. I detta kapitel finns automatiska ogiltighetsregler, som innebär att det direkt kan konstateras huruvida ett avtal är giltigt eller inte.

Enligt 4 kap. 1 § tredje stycket är köp som inte uppfyller formkraven i 4 kap. 1 § första stycket ogiltiga. Enligt 4 kap. 4 § första stycket andra meningen är köp vars fullbordan eller bestånd är beroende av villkor utöver två år ogiltiga. Enligt 4 kap. 7 § är köp av område av fastighet ogiltigt om inte ansökan om fastighetsbildning sker inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades.

Det förekommer också att avtal innehåller villkor som enligt praxis inte kan göras gällande. Enligt 4 kap. 3 § 3 finns möjligheter att i ett avtal om förvärv av fast egendom ta in inskränkningar bl.a. i rätten att överlåta fastigheten vidare. Ett förköpsvillkor – att någon vid en framtida överlåtelse har förköpsrätt – är en inskränkning i rätten att överlåta fastigheten. Sådana villkor har vid köp inte ansetts förenliga med formkraven i 4 kap. 1 §. Däremot har sådana villkor godtagits vid gåva och vid bodelning. Bestämmelsen i 4 kap. 3 § 3 är ett undantag från bestämmelserna om formkrav i 4 kap. 1 §, som ansetts möjligt endast vid benefika transaktioner.

Vid granskning av köpeavtal bör sådana villkor inte godtas. I de fall sådana villkor är godtagbara utgör de hinder för vissa fastighetsbildningsåtgärder (se vidare 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär).

Om förvärvet är beroende av villkor enligt 4 kap. 3 § 1, gäller detta – med vissa undantag – enligt 4 kap. 4 § inte längre än 2 år. Köpet är då inte fullbordat förrän villkoret är uppfyllt och kan inte läggas till grund för fastighetsbildning förrän köpet upphör att vara svävande och eventuell lagfartsansökan förklaras vilande. När tvåårsfristen har gått till ända, kan fastighetsbildningen prövas och – i förekommande fall – förvärvaren få lagfart på köpet, detta såvida det inte dessförinnan har hävts.

Utifrån annan lagstiftning

Granskningen ska också omfatta annan lagstiftning, som ska tillämpas. Vid överlåtelse, när säljaren är gift och – i vissa fall – när säljaren är sambo, ska i princip samtycke av säljarens make eller sambo finnas. Om en omyndig person eller sådan som har generell förvaltare är säljare och företräds av förmyndare, förvaltare eller god man, ska överförmyndarens samtycke finnas. Om ett avtal innehåller brister i detta avseende, blir avtalet inte automatiskt ogiltigt. Däremot kan avtalet ogiltigförklaras av domstol på grund av en sådan brist.

När juridiska personer är överlåtare, finns behörighetsregler på olika håll i lagstiftningen, t.ex. i aktiebolagslagen och lagen om handelsbolag. Ett bindande avtal föreligger inte förrän det underskrivits av behöriga personer.

Ett köp blir automatiskt ogiltigt om man inte ansöker om vederbörligt tillstånd inom rätt tid, t.ex. tillstånd enligt JFL. Sådant tillstånd ska sökas inom tre månader från förvärvet. I vissa fall ska emellertid fråga om tillstånd underställas tillståndsmyndigheten av LM.

Se vidare Handbok behörighet.

4.1 Köpehandlingen

1 § Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskilling.
Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen. Denna köpeskilling får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillingen skall vara bindande.
Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits. *Lag (2002:94)*.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 310 f., s. 395-397, del B 1 s. 122-141, 149-151, prop. 1991/92:110 s. 20-22

4.1.1 Formkraven

I 4 kap. 1 § *första stycket* finns de grundläggande formkraven, som är förutsättningen för ett köpeavtals giltighet. Enligt denna bestämmelse ska köp av fast egendom slutas genom upprättande av köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen. Uppgifterna om dessa är av betydelse för lagfarten. Vidare ska handlingen innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåts på köparen. Uppgift om köpeskillingen ligger till grund för stämpelbeskattningen. Överlåtelseförklaringen anger säljarens viljeyttring.

Underskrift

Köp av fast egendom sluts enligt *första meningen* genom upprättande av köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen. Överlåtelsen blir bindande först sedan samtliga parter undertecknat överlåtelsehandlingen. Om t.ex. endast säljaren undertecknat avtalet är detta inte bindande och såväl säljare som köpare kan frånträda avtalet.

I ÄJB krävdes endast underskrift av säljaren.

Om flera personer uppträder som säljare eller köpare, är köpet inte giltigt förrän samtliga parter undertecknat köpehandlingen. Innan så skett har formkravet inte uppfyllts och köpet kan frånträdas av var och en av dem. Om endast en av flera köpare har skrivit under avtalet, kan dock tänkas att det är ett giltigt andelsförvärv.

Samtliga parter måste vara behöriga att skriva under. Om någon är ställföreträdare för annan fysisk eller juridisk person, måste behörigheten föreligga vid själva avtalstillfället. I annat fall är avtalet inte bindande även om det är påskrivet. Köparen kan inte anses ha skrivit på förrän ställföreträdaren har blivit behörig därtill. Exempelvis om köparen är en kommun, krävs i princip kommunfullmäktiges beslut till

fastighetsförvärvet. Bundenheten inträder först när beslutet föreligger även om kommunens ställföreträdare redan dessförinnan skrivit under.

Självfallet kan parterna anlita ombud för att ingå avtalet. För fullmakt att ingå avtal om överlåtelse av fast egendom gäller 27 § andra stycket första meningen avtalslagen. Denna bestämmelse lyder:

Fullmakt att sluta avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom ska vara skriftlig.

Bevittning

Enligt 20 kap. 7 § ska lagfartsansökan förklaras vilande om inte överlåtarens namnteckning är styrkt av två vittnen, såvida inte staten är säljare. Endast överlåtarens namnteckning behöver enligt denna regel bevittnas, inte förvärvarens.

För dessa vittnen finns speciella krav som överensstämmer med kraven på bevittning av testamente (10 kap. 4 § ÄB). För bevittning av överlåtelse av fast egendom gäller *lagen med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar*.

Erfordras enligt lag, att avtal eller annan rättshandling företas eller eljest bekräftas med vittne får som sådant vittne inte godkännas den, mot vilken rättshandlingen ska företas, inte heller den, som är under femton år eller som på grund av en psykisk störning saknar insikt om betydelsen av sådan bekräftelse. Vad som sagts nu gäller även när vid köp, byte eller gåva av fast egendom eller tomträtt överlåtarens underskrift på fångeshandlingen styrks av vittne.

Har till vittne tagits någon, som enligt vad nu sagts ej är behörig vare hans vittnesbekräftelse utan verkan.

Om testamentsvittne är särskilt stadgat.

Är överlåtarens underskrift inte bevittnad, förklaras lagfartsansökan enligt 20 kap. 8 § vilande med föreläggande för överlåtaren att inom viss tid väcka talan, om denne anser att förvärvet är ogiltigt. Om säljaren inte klandrar överlåtelsehandlingen inom viss tid beviljas förvärvaren sedan full lagfart. Om säljaren företräds av en fullmäktig, ska den fullmäktiges namnteckning på köpeavtalet vara bevittnad för att lagfart ska kunna beviljas direkt. Själva fullmakten behöver däremot inte vara bevittnad.

Uppgift om köpeskilling och överlåtelseförklaring

Handlingen ska enligt andra meningen innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåts på köparen.

Det är tillräckligt att i handlingen anges grunderna för beräknandet av *köpeskillingen*, t.ex. genom angivande av visst pris per kvadratmeter för ett till läge och gränser bestämt område. Detta gäller även då området ska uppmätas först senare. Formkravet bör också anses uppfyllt, om köpehandlingen visserligen är dunkelt formulerad men köpeskillingen kan fastställas genom en tolkning av avtalet. Det är alltså tillräckligt att avtalet

tillräckligt noggrant redovisar sådant som är av betydelse för köpeskillingens beräknande.

Om det saknas uppgift om köpeskilling eller den är ofullständig, t.ex. genom att det av själva handlingen framgår att det angivna priset inte avser hela köpeskillingen för den fasta egendomen som köpet avser, är köpet ogiltigt.

Se mer om köpeskillingen under 4.1.2 nedan.

Syftet med *överlåtelseförklaringen* är att det klart ska framgå att avtalet syftar till en omedelbar överföring av äganderätten. När det gäller lös egendom kan ett avtal stadga att äganderätten ska övergå vid en senare tidpunkt än vid avtalstillfället. Detta är inte möjligt vid förvärv av fast egendom. En utfästelse om framtida överlåtelse är inte bindande.

Rättsfall: Avtal om framtida köp

HovR V Sv., RH 1980 ref 13:80, (LM ref 80:47). I avtal om framtida köp av fast egendom har bestämts att handpenning ska vara förverkad om köparen frånträder avtalet. Bestämmelsen har lämnats utan avseende.

Själva överlåtelseförklaringen behöver inte vara vidlyftig. Det räcker med följande: ”Per Persson försäljer till Anders Andersson.....”.

Rättsfall: Villig att försälja

NJA 1984 s. 482, (LM ref 84:59). Uttrycket ”villiga att försälja” bedömdes som en överlåtelseförklaring vid köp, bl.a. mot bakgrund av att köpet var beroende av avstyckning. Betraktad i dess helhet ansågs köpehandlingen ge uttryck åt en överlåtelse.

Om parterna vid överlåtelse av en fastighet skulle komma överens att överlåtelsen ska gå åter, innan några åtgärder vidtagits med t.ex. lagfart, kan detta ske formlöst. Detta kan ske på det sättet att köpehandlingen återlämnas makulerad till säljaren eller förstörs.

Anm. beträffande formkrav i annan lagstiftning än JB

Ytterligare formkrav finns i annan lagstiftning. Enligt 7 kap. 5 § ÄktB ska vid bl.a. överlåtelse av fast egendom som ägs av ena maken samtycke till åtgärden lämnas av andra maken. Detta gäller såväl giftorättsgods som enskild egendom. Undantag från detta gäller egendom som är enskild till följd av villkor härom vid gåva av utomstående eller vid arv eller testamente. Undantag härifrån gäller även enskild egendom, som inte utgör gemensam bostad, t.ex. en fritidsfastighet eller en jordbruksfastighet.

LM ska alltid kräva ett samtycke, när överlåtaren är gift. Det är alltid överlåtaren som har bevisbördan för att samtycke inte behövs.

Motsvarande inskränkning gäller enligt 17 § sambolagen (2003:376) för egendom som utgör gemensam bostad och som ska ingå i en bodelning. Detta gäller inte annat slag av egendom, t.ex. en fritidsfastighet eller en jordbruksfastighet.

Samtycket ska enligt båda lagarna vara skriftligt, när fråga är om fast egendom. Bevittning behövs däremot inte.

Vid överlåtelse av en omyndigs fasta egendom krävs tillstånd av överförmyndaren enligt 13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § FB. Detsamma gäller

enligt 14 kap. 11 § om en förvaltare eller god man vill överlåta fast egendom, som tillhör den person förordnandet om förvaltare eller god man avser.

Om ett överlåtelseavtal brister i formen på så sätt att erforderligt samtycke eller tillstånd saknas, medför inte detta att avtalet blir ogiltigt. Däremot kan avtalet ogiltigförklaras av domstol. Enligt 7 kap. 9 § ÄktB och 25 § sambolagen har den andra parten nämligen möjlighet att klandra ett sådant avtal inom tre månader från det att han eller hon fick kännedom om åtgärden.

Se vidare Handbok behörighet.

Äganderättsövergången

Med äganderättsövergången avses i allmänhet den civilrättsliga äganderättsövergången, dvs. den tidpunkt då köparen blir skyddad mot säljarens borgenärer (det sakrättsliga skyddet). Det innebär att säljarens borgenärer – i vart fall de som saknar förmånsrätt i fastigheten – i och med köpekontraktet inte längre kan ta fastigheten i anspråk för säljarens skulder. Att köpets fullbordan gjorts beroende av villkor som ger säljaren rätt att häva köpet om villkoren inte uppfylls så som avtalats påverkar inte detta. Säljaren kan inte förhindra att köpet fullbordas om villkoren uppfylls. Att parterna avtalat om en framtida tillträdesdag påverkar inte när det sakrättsliga skyddet uppkommer.

Rättsfall: Villkor om att äganderätten ska övergå på tillträdesdagen

NJA 1995 s. 178, (LM ref 95:17). Ett köpekontrakt avseende en fastighet innehöll en bestämmelse om att äganderätten skulle övergå till köparen först på tillträdesdagen. HD uttalade att köparen genom köpekontraktet blir skyddad mot att säljarens borgenärer tar fastigheten i anspråk, och att säljaren inte heller kan hindra köpets fullbordan under förutsättning att köparen uppfyller de villkor som, om de inte uppfylls, ger säljaren rätt att häva köpet. Ett villkor om att äganderätten övergår först på tillträdesdagen påverkar inte detta.

I skatterättsligt hänseende har äganderättsövergången ansetts kunna skjutas upp till en senare tidpunkt än den tidpunkt då bindande avtal förelegat. Om ingen särskild tidpunkt avtalats för äganderättsövergången har den ansetts ske i och med avtalets ingående.

Rättsfall: Skatterättslig äganderättsövergång, civilrättsligt avtal

RÅ 93 ref 65, (LM ref 93:1). Överenskommelse om fastighetsreglering jämställdes i skatterättsligt hänseende med köpekontrakt, varför den skatterättsliga ägarövergången ansågs ha skett i och med överenskommelsens undertecknande – när inget särskilt avtalats om tidpunkt för äganderättsövergången.

Rättsfall: Skatterättslig äganderättsövergång, framtida tillträdesdag

RÅ 93 ref 16, (LM ref 93:46). Den skatterättsliga äganderättsövergången vid överlåtelse av en fastighet behandlades. Avyttring av en hyresfastighet har skett genom ett köpekontrakt, i vilket säljarna förbehållit sig äganderätten till fastigheten till en framtida tillträdesdag, som var beroende av att olika villkor uppfylldes. Säljaren har vid beräkning av inkomsten av fastigheten ansetts berättigad till avdrag för underskott av fastigheten fram till tillträdesdagen.

Gemensam köpeskilling

Köps förutom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det enligt tredje meningen tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskilling. Även denna bestämmelse ändrades år 1992 så att det är tillräckligt att handlingen innehåller en uppgift om köpeskillingen. Om det finns en sidoöverenskommelse om ett annat pris än det som anges i den köpehandling som utgör grund för lagfarten, är denna ogiltig medan köpet står fast enligt den till IM ingivna köpehandlingen. Köpet ska alltså fullföljas enligt köpehandlingen både vad gäller fastigheten och den andra egendomen.

4.1.2 Ytterligare om köpeskilling

Det förhållande att köpet är giltigt även om köpeskillingsuppgiften är oriktig får betydelse också i sakrättsligt hänseende. Eftersom köpet är giltigt blir det inte aktuellt med någon bedömning enligt 18 kap., huruvida godtrosförvärv föreligger i ett senare säljled. Motsvarande gäller i fråga om förvärv av panträtt eller annan särskild rätt som upplåtits i fastighet.

Den köpeskilling som anges i avtalet är bindande mellan parterna, vilket framgår av andra stycket andra meningen.

Avtal om annan köpeskilling i sidoavtal

I 4 kap. 1 § andra stycket finns ytterligare reglering beträffande köpeskillingen.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen enligt första meningen ogiltig. Sidoöverenskommelsen saknar således rättslig verkan och kan inte göras gällande ens parterna emellan. Det blir därmed villkoren i köpehandlingen och inget annat som blir avgörande för parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Mellan säljaren och köparen gäller enligt *andra meningen* den köpeskilling som anges i köpehandlingen. För parterna innebär denna regel att betalningskrav inte kan framställas på grund av en sidoöverenskommelse, samt att sådan betalning som redan skett på grund av en sidoöverenskommelse kan krävas åter – under förutsättning att köpeskillingen inte jämkas.

Ett återkrav på grund av att köparen betalat en större summa än den som följer köpekontraktet påverkar inte köpets bestånd. Detta innebär också att tredje man kan förlita sig på köpehandlingens uppgift om köpeskillingen.

Jämkning

Enligt *tredje meningen* får den köpeskilling som angetts i köpehandlingen jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillingen ska vara bindande. Denna regel är avsedd att användas i speciella fall då det skulle leda till oskäliga och stötande effekter att låta parterna bli bundna vid den uppgift om köpeskillingen som anges i köpehandlingen.

Jämkningsbestämmelsen är utformad efter mönster av 36 § avtalslagen, den s.k. generalklausulen, och bygger på samma grunder. Vad som kan bli föremål för jämkning är den prisuppgift som upptagits i köpehandlingen. En tillämpning av bestämmelsen torde vanligen leda till att den prisuppgift som svarar mot formkravet i JB korrigeras så att den överensstämmer med den i verkligheten överenskomna köpeskillingen.

Jämkningsregeln kan inte användas för att sätta i fråga köpets giltighet eller bestånd. Bestämmelsen rör endast vilken köpeskilling som ska gälla. Genom att en särskild jämkningsmöjlighet finns i paragrafen, finns heller inte något utrymme för att genom hävning korrigera konsekvenserna av en oriktig prisuppgift med åberopande av den allmänna jämkningsregeln i 36 § avtalslagen (1915:218). Däremot kan givetvis avtalslagens bestämmelser exempelvis om svek (30 §) och ocker (31 §) leda till att den rättshandling som representeras av köpehandlingen är ogiltig (se prop. 1991/92:110 s. 21f).

Denna jämkningsmöjlighet bör enligt förarbetena utnyttjas restriktivt.

”En allmän förutsättning för tillämpningen bör vara att parterna eller åtminstone någon av dem inte till fullo har insett konsekvenserna av att en oriktig uppgift om köpeskillingen har angetts i köpehandlingen. Som ett exempel där jämkningsregeln inte bör kunna åberopas medframgång kan tas att parterna i samförstånd har angett en för hög köpeskilling i syfte att hindra en arrendator från att utöva sin förköpsrätt samt därvid varit på det klara med att den för höga köpeskillingen var rättsligt bindande även dem emellan. Andra allmänna förutsättningar för tillämpning av bestämmelsen bör vara att den i köpehandlingen angivna köpeskillingen i högst avsevärd mån skiljer sig från den överlåtna egendomens verkliga värde och att det med hänsyn till omständigheterna i övrigt, t.ex. parternas eller den ena partens ekonomiska situation, skulle framstå som stötande om köpeskillingen skulle vara rättsligt gällande.

Den nya regleringen tar närmast sikte på den situationen att parterna avsiktligt uppgivit ett oriktigt pris i köpehandlingen och ett verkligt pris i en sidoöverenskommelse. Det kan emellertid inträffa att prisuppgiften i köpehandlingen på grund av felskrivning eller annat liknande misstag får ett oriktigt innehåll. Någon sidoöverenskommelse har i ett sådant fall inte upprättats. I den beskrivna situationen är förhållandet mellan säljaren och köparen att bedöma enligt 32 § första stycket avtalslagen, vilket som regel torde leda till att ingendera parten kan påfordra att försäljningen genomförs till det av
misstag felaktigt angivna priset. Fastigheten kan däremot bli föremål för godtrosförvärv, eftersom det inte föreligger något formfel eller annan sådan kvalificerad ogiltighetsgrund som upptas i 18 kap. 3 § jordabalken. ” (prop. 1991/92:110 s. 22)

4.1.3 Ogiltighetspåföljd m.m.

Följden av att formkraven i första stycket inte är uppfyllda är, enligt tredje stycket, att avtalet är ogiltigt.

När ett köpeavtal ligger till grund för en lantmäteriförrättning, ska denna ogiltighetsbestämmelse iakttas vid granskningen av avtalet. Om köpeavtalet är ogiltigt är den som står som köpare enligt avtalet inte heller

behörig att ansöka om avstyckning, och handlingen kan inte heller läggas till grund för marköverföring genom fastighetsreglering.

Andra formkrav än i JB

Enligt *tredje stycket andra meningen* är förvärv, som har gjorts enligt *lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt* eller *lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*, giltiga, även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits. Enligt båda lagarna anses en överlåtelse ha ägt rum när hyresgäster respektive arrendatorer antagit det hembud som föreskrivs i dessa lagar. Hembudet går till så att fastighetsägaren lämnar ett skriftligt förslag på köpeavtal till hyresnämnd respektive arrendenämnd som därefter vidarebefordras till den eller dem som förklarat att de är intresserade av att förvärva fastigheten i fråga. Därefter ska hyresnämnden respektive arrendenämnden meddelas, om förslaget antas. I dessa fall sker inte underskrift av köpehandlingen av båda parter. Däremot ska därefter utfärdas köpebrev, vilket ska skrivas under av båda parterna.

4.2 Dubbla köpehandlingar

2 § Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första och andra styckena tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller föreskrifterna i 1 § första stycket är utan verkan som köpehandling. Lag (1992:448).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 145-151

Ofta begagnas dubbla köpehandlingar; köpekontrakt och köpebrev. Om formkraven inte är uppfyllda i den andra handlingen är den handlingen utan verkan som köpehandling.

Köpebrev

Om köpebrev eller annan köpehandling ska upprättas efter att köp slutits ska formkraven i 4 kap. 1 § första och andra styckena iakttas även i den senare handlingen.

För köpets giltighet är det tillräckligt att en enda köpehandling upprättats som uppfyller formkravet. Upprättar parterna mer än en köpehandling rörande samma förvärv, ska formkravet gälla också den eller de ytterligare handlingarna. Om formkravet inte iakttagits beträffande köpebrevet blir naturligtvis köpet inte ogiltigt på denna grund. Att formkravet iakttagits också i fråga om köpebrevet eller annan ytterligare köpehandling får emellertid betydelse när det gäller möjligheten att erhålla lagfart på den senare handlingen, samt i fråga om bestämmelsen i 4 kap. 6 § om villkors giltighet.

Ett köpebrev kan självfallet tjäna som bevis i enlighet med sitt innehåll, t.ex. som kvitto på köpeskillingen, även om det inte undertecknats av köparen och därför inte fyller formkravet för en fångeshandling.

Bruket att upprätta dubbla handlingar fyller väsentligen det syftet att säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan förhindra att köparen erhåller lagfart och fritt får förfoga över fastigheten, innan denne erlagt köpeskillingen eller fullgjort annat åtagande enligt kontraktet.

Diskrepans mellan köpehandlingar

Om det finns skillnader i fråga om köpeobjekt eller köpeskilling mellan köpekontrakt och köpehandling bör köpekontraktet betraktas som grundhandlingen vid bedömningen av avtalets innehåll, om inte särskilda skäl talar emot det. I vissa fall kan det dock framgå av omständigheterna att parterna haft för avsikt att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet.

Rättsfall: Köpeobjektets omfattning vid motstridigt köpekontrakt och köpebrev

NJA 2016 s. 689, (LM ref 16:9). I målet förelåg en skillnad mellan köpekontraktet och köpebrevet om vad köpet skulle omfatta. HD kom fram till köpekontraktet bör betraktas som den grundläggande handlingen för att fastställa avtalets innehåll vid bruk av flera köpehandlingar, om inte särskilda skäl talar emot det. I fallet hade ingen särskild omständighet framkommit som talade för att parterna avsett att göra en ändring gentemot vad som tidigare avtalats (i köpekontraktet). HD ansåg därför att köpet skulle avse det markområde som framgick av köpekontraktet.

Rättsfall: Köpeskilling i köpebrev gällde i stället för den som angivits i köpekontrakt

NJA 1982 s. 691, (LM ref 82:59). I köpekontrakt angavs en preliminär köpeskilling baserat på kostnadsläget i september 1972, samt att köpeskillingen skulle bestämmas med hänsyn till indexförändringar och andra kostnadsökningar. I november året efter upprättades ett köpebrev, vari köpeskillingen var angiven till det preliminära beloppet. HD konstaterade att diskrepansen mellan köpehandlingarna inte förtog köpebrevets verkan som giltig köpehandling. Med hänsyn till detta och att köpebrevet upprättats senare var köpebrevet att uppfatta som en slutlig uppgörelse mellan parterna angående köpeskillingen, under förutsättning att inte särskilda skäl skulle föreligga för att tillägga köpebrevet annan innebörd eller anse det ogiltigt. Det var inte visat att köparen kände till eller insåg att köpeskillingen var oriktigt angiven i köpebrevet (även om det fanns skäl för honom att ifrågasätta det, eftersom han redan betalt ett större belopp än vad som framgick av köpebrevet). Eftersom köpekontraktets bestämmelser om köpeskilling var så pass svårtillgängliga och köpet innefattade många belopp, fördelade på kontantbetalningar och lån, kunde det inte mot köparens bestridande antas att denne insåg att köpebrevet upptog oriktigt köpeskilling. Säljaren var därför bunden av den i köpebrevet angivna köpeskillingen.

4.3 Villkor av sakrättslig karaktär

3 § Bestämmelse vid köp som ej intages i köpehandlingen är ogiltig, om den innebär att
1. förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,
2. säljaren ej skall bära sådant ansvar som avses i 21 §,
3. köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränkes.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 152

Formkraven omfattar, förutom vad som anges i 1 § första stycket, även vissa slag av villkor (klausuler). Detta regleras i 4 kap. 3 §.

Om formkraven i 1 § inte är uppfyllda är köpet ogiltigt i sin helhet. Har ett villkor som anges i förevarande paragraf inte intagits i köpehandlingen, blir däremot endast villkoret utan verkan.

Ett köpeavtal innehåller ofta ytterligare avtalsvillkor utöver vad som föreskrivs i 4 kap. 1 §. Vissa slag av avtalsvillkor kan ingås vid sidan om, i annan handling eller rent av muntligen. Detta gäller främst villkor som reglerar parternas inbördes förhållanden, som inte avses få verkan mot tredje man. Sådana klausuler kan avse avsteg från bestämmelserna i 4 kap. 10–27 §§, som huvudsakligen är dispositiva. Det är utmärkande för dispositiva regler att de är tillämpliga såvida inte parterna avtalat på annat sätt.

Vissa villkor måste dock, bl.a. för att få sakrättslig verkan, framgå av huvudhandlingen – den handling man söker lagfart på. Dessa klausuler får verkan gentemot tredje man. En klausul av den karaktär som anges i paragrafen är ogiltig och kan därför inte åberopas, om den inte framgår av nämnda köpehandling.

4.3.1 Förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor

Vid fastighetsöverlåtelse övergår äganderätten på förvärvaren omedelbart så snart ett bindande avtal föreligger – ett avtal som uppfyller formkraven i 1 §. Syftet med kravet på överlåtelseförklaring är just att den omedelbara äganderättsövergången ska komma till uttryck i avtalet. Ett avtal om framtida förvärv är aldrig bindande mellan parterna – till skillnad mot vad som gäller vid överlåtelse av lös egendom. Ett sådant avtal är till och med ogiltigt enligt 4 kap. 1 § tredje stycket första meningen. Däremot finns en möjlighet att låta äganderättsövergången *sväva* under en viss tid enligt 4 kap. 3 § 1. Både säljare och köpare kan låta förvärvets fullbordan eller bestånd bero av en framtida händelse. Äganderättsövergången är då i och för sig omedelbar men inte definitiv – den är svävande.

Detta skiljer sig således från vad som gäller för lös egendom. Säljaren kan vid överlåtelse av lös egendom förbehålla sig äganderätten vid t.ex. kreditköp. Äganderätten övergår då på köparen först sedan de villkor uppfylls som köpet är beroende av. Köparen kan då inte disponera över egendomen, t.ex. genom att sälja denna. Ett sådant förfarande vore straffbart. När det gäller fast egendom kan säljaren inte förbehålla sig äganderätten utan endast uppställa villkor som gör en överlåtelse svävande – att köpet ska gå tillbaka i vissa situationer på grund av det ställda villkoret. Förvärvaren kan disponera egendomen på olika sätt men en

förutsättning för att eventuella transaktioner ska kunna fullföljas är att köpet så småningom blir definitivt.

Bestämmelsen i denna punkt tar i första hand sikte på situationer, då kontrahenterna genom en bestämmelse i avtalet håller öppet huruvida överlåtelsen ska bli bestående eller ej. Det kan ha skett exempelvis genom att köpets bestånd direkt satts i beroende av att framdeles viss händelse inträffar eller uteblir eller genom att kontrahent förbehållits rätt att, kanske under viss betingelse, frånträda avtalet. Detta innebär att äganderättsövergången inte blir definitiv. Köparen innehar dock fastigheten med äganderätt och kan därigenom disponera över denna på olika sätt. Villkoret innebär dock att förvärvet kan gå tillbaka. De dispositioner köparen har vidtagit går då också tillbaka vid hävning på talan av överlåtaren (se t.ex. 6.8.2 Avtal som hävs). Ett villkor enligt denna bestämmelse har alltså giltighet såväl mellan parterna som gentemot tredje man, dvs. det har såväl obligationsrättslig verkan som sakrättslig.

Ett exempel som förekommer ibland är att kommuner, när de säljer obebyggda fastigheter som ska bebyggas, föreskriver att köpet ska gå tillbaka, om inte köparen inom viss tid bebyggt fastigheten. Syftet med en sådan klausul är att förhindra att köparen köper den obebyggda fastigheten på spekulation. Ett annat exempel som ibland förekommer är en klausul att köpet ska gå tillbaka, om köparen inte får överta säljarens lån.

Emellertid får inte ett köp göras svävande längre tid än två år – bortsett från några undantag härifrån. Se vidare 4.4.1 Tvåårsregeln.

Om även köpebrev ska upprättas måste villkoret återupprepas i detta. I annat fall kan man inte använda villkoret som hävningsgrund. Om man gjort ett köp beroende av att viss händelse inträffar och förbiser att upprepa detta villkor i köpebrevet, kan man sedan inte lägga ett sådant villkor till grund för hävning, om händelsen inte inträffar. Det är dock endast *hävningsrätten* som går förlorad. Om villkoret går ut på att ena parten ska *fullgöra* något åtagande, har självfallet den andra parten rätt att kräva att åtagandet utförs. Se vidare 4.6 Upprepande av villkor.

Anm. beträffande köpeskillingens erläggande

Man kan t.ex. göra ett köp beroende av köpeskillingens erläggande. Om köparen inte betalar inom den avtalade tiden medför ett sådant villkor att säljaren kan häva köpet och få fastigheten tillbaka. Görs inte ett förbehåll om att köpet är beroende av att köpeskillingen erläggs, sker den fullständiga äganderättsövergången enligt huvudprincipen omedelbart. Har förbehåll gjorts och erlägger inte köparen köpeskillingen inom den tid som avtalats, kan säljaren häva köpet och få tillbaka fastigheten. Har förbehåll inte gjorts, har säljaren emellertid inte denna möjlighet. Han kan i denna situation endast få utmätning i köparens egendom. Däremot kan han inte få tillbaka fastigheten. Skulle fastigheten då vara högt intecknad, har han små möjligheter att få ut något ur denna såvida han själv inte har panträtt i fastigheten som säkerhet för sin fordran. Har han inte detta är hans fordran oprioriterad och han får betalning ur fastigheten först sedan de prioriterade fordringsägarna fått sitt.

Anm. beträffande återgång av köpet

Om köpet av någon anledning blir ogiltigt eller återgår till säljaren på grund av att han häver detta, ska återgången ske utan andra rättsliga belastningar än dem som fanns vid tiden för överlåtelsen. Detta framgår av 6 kap. 8 § andra stycket i fråga om panträtt och av 7 kap. 25 § första stycket beträffande övriga begränsade rättigheter. Detta gäller dock inte om köpet hävs av köparen på grund av att ett villkor som denne uppställt, inte blivit uppfyllt. Bestämmelserna gäller endast om säljaren häver köpet på grund av villkor denne ställt upp.

4.3.2 Friskrivning från skadeståndsskyldighet enligt 21 §

En säljare kan friskriva sig från den skadeståndsskyldighet som regleras i 4 kap. 21 § första stycket.

Om fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander, ska säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta dennes skada.

En fångesman ansvarar gentemot förvärvaren för att den överlåtna egendomen tillhörde honom, hans s.k. hemulsansvar. Om det visar sig att så inte var fallet, t.ex. på grund av fel i en tidigare innehavares åtkomst och köparen därför måste lämna ifrån sig fastigheten, är alltså säljaren skadeståndsskyldig enligt 4 kap. 21 § första stycket. Denna bestämmelse är emellertid dispositiv och säljaren kan därför friskriva sig från skadeståndsansvaret. Då måste dock formkravet i 4 kap. 3 § 2 iakttas, som säger att friskrivandet måste ske i huvudhandlingen, dvs. den man söker lagfart på.

4.3.3 Överlåtelseförbud, förköpsvillkor o.d.

Bestämmelser av det slag som anges i tredje punkten förekommer framför allt vid gåva och vid testamente, men kan även förekomma vid köp. Överlåtaren kan t.ex. föreskriva att förvärvaren inte utan överlåtarens tillstånd får överlåta fastigheten vidare. Detta är ett *överlåtelseförbud*.

Överlåtaren kan också föreskriva att – om förvärvaren vill överlåta fastigheten vidare – förvärvaren ska erbjuda den ursprunglige överlåtaren att återta fastigheten eller att vissa personer, t.ex. vissa släktingar, ska erbjudas att köpa fastigheten. Detta är ett *förköpsvillkor*.

Ett förköpsvillkor överensstämmer inte med de grundläggande principerna i 1 §. Ett förköpsvillkor innebär avtal om *framtida* överlåtelse på visst sätt. Därför har i praxis ett sådant köpevillkor inte ansetts giltigt. Detta gäller vid köp. Vid gåva däremot kan man göra sådana inskränkningar. Bestämmelsen i 4 kap. 3 § 3 har enligt lagens förarbeten kommit till just för att vid gåva möjliggöra för givaren att göra inskränkningar i gåvotagarens äganderätt. Däremot har man inte tänkt sig att denna möjlighet ska gälla även vid köp.

Ovan har angetts ett exempel på klausul, där kommuner tar in ett villkor om att köparen måste bebygga fastigheten inom viss tid för att begränsa möjligheterna till spekulation. Det förekommer också att kommuner tar in villkor, som innebär att säljaren inte får sälja fastigheten vidare förrän viss tid har gått, t.ex. fem år. Man har då tillämpat 4 kap. 3 § 1. Rättsläget är oklart, om man kan ta in ett förbud för en köpare att överlåta fastigheten

vidare. I rättsfallet 93:43 nedan har ett överlåtelseförbud ansetts möjligt, när det kommit till i säljarens intresse.

En klausul enligt 4 kap. 3 § 3 gör inte köpet svävande. Förvärvet är definitivt men med vissa inskränkningar i äganderätten. Någon speciell tidsgräns för en sådan klausul finns inte.

Rättsfall: Exekutiv försäljning

NJA 1993 s. 468, (LM ref 93:43). Överlåtelseförbud har inte hindrat utmätning av förvärvares fastighet vid förvärvares konkurs, trots att överlåtelseförbud antecknats vid lagfarts beviljande i fastighetsregistret. Överlåtelseförbud enligt 4 kap. 3 § 3 är gällande mellan parterna och vid överlåtelse mot ny fastighetsägare förutsatt att överlåtelseförbudet inskrivits i fastighetsregistret. Överlåtelseförbud har, som förköpsklausuler, vid köp av fast egendom ansetts inte vara gällande i förhållande till köparens borgenärer.

Rättsfall: Förköpsrätt vid ej renodlad gåva

NJA 1984 s. 673, (LM ref 84:44). Förköpsklausul vid förvärv av fastighet om att delägarna skulle ha förköpsrätt till varandras andelar har inte hindrat försäljning enligt samäganderättslagen av fastighet med anledning av att förköpsklausuler inte är giltiga vid köp. Överlåtelsen har ansetts som köp och inte gåva. Avsikten med överlåtelsen vid vilken förköpsklausulen uppkommit har ansetts vara att fastigheten skulle förvärvas genom köp. Fastigheten har förvärvats mot vederlag något överstigande dess taxeringsvärde och väsentligt understigande dess marknadsvärde.

Rättsfall: Hembudsanteckningen i fastighetsboken

NJA 1981 s. 897, (LM ref 81:39). Vid gåva av fast egendom är överlåtelseförbud i princip giltiga både i förhållande till gåvotagare som tredje man. Förbehåll om hembudsskyldighet med följande förköpsrätt är mindre inskränkande än ett generellt överlåtelseförbud, och bör därför anses giltigt. Förutsättningar har förelegat att anteckna förbehåll i fastighetsregistret enligt 20 kap. 14 § JB.

Rättsfall: Framtida överlåtelse av fastighetsandel

NJA 1974 s. 314, (LM ref 74:5). I avtal mellan delägare i fastighet angående gemensamt utnyttjande av fastigheten hade föreskrivits att delägare ska äga rätt att lösa annan delägares lott till visst bestämt pris *dels* då denne vill överlåta sin lott till någon utomstående, *dels* då delägares lott övergått till person som inte förut är delägare i fastigheten. Avtalet ansågs innebära utfästelse om framtida överlåtelse av fastighetsandel, som inte ansågs bindande.

4.4 Tidsbegränsning

4 § Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.
Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskillingen erlägges eller att i 7–9 §§ avsedd fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 153-159

I 4 kap. 4 § *första stycket* finns regler om tidsbegränsning för det slag av villkor som regleras i 4 kap. 3 § 1 och i *andra stycket* vissa undantag från denna tidsbegränsning.

4.4.1 Tvåårsregeln

Köps fullbordan eller bestånd får enligt *första meningen* inte göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Härmed avses samma typ av villkor som avses i 4 kap. 3 § 1.

Har längre tid avtalats än två år, är köpet enligt *andra meningen* ogiltigt. Hela köpet blir ogiltigt – inte endast förbehållet i sig. Det innebär att lagfartsansökan avseende ett sådant avtal ska avslås och att lantmäteriförrättning inte heller kan ske med ett sådant avtal som grund.

Grundprincipen i svensk rätt är att en försåld fastighet ska övergå i köparens ägo utan godtyckligt uppställda villkor, som lägger tryckande band på köparens förfoganderätt. Det är inte endast av hänsyn till köpare och säljare som en begränsning av avtalsfriheten är motiverad. Även från det allmännas synpunkt är det angeläget att, vid försäljning av fast egendom, inte fästa villkor som medför osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. Detta är en anledning till den tvingande bestämmelsen i 4 kap. 4 § första stycket att ett villkor som gör köpet svävande inte får gälla längre tid än två år.

Om tiden av någon anledning skulle behöva sträckas ut kan parterna, när de är överens, förnya köpet om t.ex. ett planförfarande skulle dra ut på tiden (se prop. 1970:20 del B 1 s. 158).

Har ingen tid avtalats för ett sådant villkor gäller det enligt *tredje meningen* i två år.

Rättsfall: Vandrarhemmet i Lycksele

HD, 2020-10-06, T 2126-19 (NJA 2020 s. 723). Frågan avsåg om förvärv av fastighet hade gjorts beroende av att köpeskillingen betalas eller av annat villkor längre än två år vilket skulle gjort avtalet ogiltigt. Köpehandlingen ansågs utgöra en giltig förvärvshandling enligt 4 kap. 1 § JB. Återstående köpeskilling skulle betalas genom avräkning på köpeskillingen under 80 månader som ”hyra”. Köpeskillingen har kunnat betalas av i förtid. Avtalet ansågs villkorat av att köpeskillingen betalas. Villkoret reglerade hur betalningarna skulle erläggas. Avtalet var inte ogiltigt enligt 4 kap. 4 § JB.

4.4.2 Undantag från tvåårsregeln

Enligt 4 kap. 4 § *andra stycket* gäller inte tvåårsregeln i första stycket på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd görs beroende av att

köpeskillingen erlägges eller att i 4 kap. 7–9 §§ avsedd fastighetsbildning sker. Tvåårsregeln utgör inte heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.

Köpeskillingens erläggande

Någon tidsgräns gäller inte när man gjort köpets bestånd beroende av att köpeskillingen erläggs. Har i avtalet sagts att köpebrev ska utfärdas anses det enligt 4 kap. 5 § som om köpet gjorts beroende av att köpeskillingen erläggs.

Ett villkor, där man gjort köpets bestånd beroende av att köpeskillingen erläggs, innebär att man kan häva köpet om betalning inte sker på avtalat sätt. Säljaren kan då få fastigheten tillbaka. Även utan ett villkor av denna karaktär är köparen givetvis betalningsskyldig i enlighet med de avtalade villkoren. Om köparen emellertid inte fullföljer sin del av avtalet måste säljaren då ansöka om utmätning. En utmätningsborgenärs fordran är oprioriterad. Om fastigheten är intecknad och pantsatt, går panträttshavarna före vid fördelning av medel efter en exekutiv auktion.

Med ett villkor av denna karaktär förklaras köparens lagfartsansökan vilande. Oftast behöver köparen låna till köpet. Om lagfartsansökan har förklarats vilande, kan köparen inte ta ut pantbrev för att pantsätta fastigheten. Om köparen ansöker om inteckning, förklaras ansökan vilande – liksom lagfartsansökan. Då utfärdas ett vilandebevis, som i och för sig kan användas för pantsättning av fastigheten. Pantsättningen blir då beroende av att pantbrev senare utfärdas. Pantsättningen blir villkorad och skulle lagfart inte beviljas utan avslås, förlorar pantsättningen sin verkan. En sådan villkorad pantsättning vill normalt inte en kreditgivare acceptera. Det är mera praktiskt att – i stället för att göra köpet beroende av att köpeskillingen erläggs – köparen upplåter panträtt i fastigheten till säljaren. Säljaren kommer dock i ett sämre läge.

Obligatorisk fastighetsbildning

Köp får göras beroende av att fastighetsbildning sker längre tid än två år. Detta gäller vid förvärv av område av fastighet, då fastighetsbildning enligt 4 kap. 7 § alltid måste ske. Detsamma gäller vid förvärv av andel av fastighet med villkor att andelen ska utbrytas (4 kap. 8 §) och vid förvärv av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighets andel i sådan mark (4 kap. 9 §). Detta är motiverat av att lantmäterimyndigheten kan behöva längre tid än två år för att genomföra fastighetsbildningen.

Köp av område, köp av andel med villkor om utbrytning och köp av samfälld mark är alltid svävande på grund av lag oavsett avtal härom. Fastighetsbildning måste då ske i enlighet med köpet och ansökan om en sådan förrättning måste ske inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättats. Detsamma gäller förvärv av andel, om avtalet förutsätter utbrytning.

Om ett avtal inte innehåller något förbehåll om fastighetsbildning, blir avtalet svävande till dess fastighetsbildning sker. Detta gäller även om tiden kommer att överstiga två år. Om någon av parterna däremot vill begränsa tiden, t.ex. till fyra år, måste detta framgå av avtalet. Har fastighetsbildning inte skett inom den föreskrivna tiden kan köpet gå tillbaka på begäran av

någon av parterna. En sådan klausul kan vara motiverad t.ex. om handläggningstiden vid lantmäterimyndigheten är lång och man inte vill sväva i ovisshet under en längre tid, huruvida fastighetsbildning kan ske.

Detta undantag gäller endast fastighetsbildning som måste ske på grund av reglerna i 4 kap. 7–9 §§. Det kan tänkas att man i ett köpeavtal föreskriver att fastighetsbildning ska ske av annan anledning, t.ex. att den förvärvade fastigheten ska sammanläggas med annan fastighet som köparen äger. Det har förekommit att ett sådant villkor varit en förutsättning för att förvärvstillstånd skulle meddelas enligt JFL. För ett sådant villkor gäller huvudregeln om två år.

Bestämmelse i lag

Även i övrigt kan man ställa villkor som avviker från tvåårsgränsen om det finns stöd i lag. I vissa fall är ett köp alltid villkorat på grund av bestämmelse i lag – s.k. legala villkor. Enligt JFL måste man i vissa fall ha tillstånd av Lst att förvärva lantbruksegendom. I ett köpeavtal kan man reglera hur lång tid ett sådant legalt villkor ska gälla och denna tid kan vara både kortare och längre tid än två år. Detta överensstämmer med vad som gäller vid obligatorisk fastighetsbildning.

4.5 Köpebrev

5 § Har i köpehandlingen föreskrivits att köpebrev skall upprättas, skall det anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 159 f

Denna bestämmelse är en tolkningsregel. Bestämmelsen innebär att köpets bestånd har gjorts beroende av att köpeskillingen betalas. Beträffande innebörden av detta se 4.4.2 Undantag från tvåårsregeln under Köpeskillingens erläggande.

4.6 Upprepande av villkor

6 § Har enligt köpehandlingen förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet, beror förvärvets fullbordan eller bestånd ej längre av villkoret, om icke detta intages även i den senare handlingen.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 160-162

Ofta kommer dubbla köpehandlingar till användning, när köpets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor. Genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan säljaren hindra köparen från att erhålla full förfoganderätt över fastigheten och får på så sätt ett effektivt påtryckningsmedel på köparen för att förmå denne att fullgöra sina åtaganden enligt kontraktet.

Ett villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende, kan avse att säljaren eller köparen ska vidta viss åtgärd eller underlåta visst förfarande. Det kan också gälla någonting varöver parterna inte kan råda, t.ex. beslut på bolagsstämma. Villkoret kan ha uppställts helt i ena partens intresse men ibland kan båda parter ha intresse av att det uppfylls.

När köpebrev upprättats, har som regel samtliga villkor som uppställts för överlåtelsens fullbordan eller bestånd uppfyllts och parterna kan inte längre åberopa ett hävningsförbehåll som inte intagits också i köpebrevet. Regeln medför alltså en inskränkning av de fall där ett köp kan komma att hävas sedan lagfart meddelats. Det är att observera att det endast är hävningsrätten som på detta sätt går förlorad. En part är givetvis oförhindrad att fortfarande kräva att motparten fullgör något åtagande som hävningsförbehållet avsåg att garantera.

4.7 Områdesförvärv

7 § Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 214, 397, samt del B 1 s. 162-171

I denna paragraf anges den förutsättningen för köp av område av fastighet att ansökan om fastighetsbildning måste ske inom sex månader. Om fastighetsbildning inte kan ske på grund av att lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL inte är uppfyllda, eller om ansökan sker för sent, är köpeavtalet blir ogiltigt.

När det gäller beräkning av sexmånadersfristen finns bestämmelse i lagen om beräkning av lagstadgad tid, som har betydelse i sammanhanget.

Infaller den tid, då enligt lag eller särskild författning en åtgärd senast ska vidtas, på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, får åtgärden vidtas nästa vardag.

Tidsfristen räknas från dagen för upprättandet av en *fullbordad* köpehandling. Om dubbla köpehandlingar används ska tidpunkten alltså räknas från köpebrevets datum, om köpets fullbordan eller bestånd är beroende av ett framtida faktum, t.ex. att köpebrev senare ska utfärdas. Om däremot den första köpehandlingen avser ett fullbordat köp, ska den handlingen avgöra tidsfristen. Tidsfristen ska aldrig räknas från annan tidpunkt än *köpets datum*, även om t.ex. samtycke ska lämnas enligt ÄktB eller av överförmyndare.

Om förrättningen inte är avslutad vid utgången av sexmånadersfristen, ska den enligt ordalagen verkställas *på grundval av köpet*. Så blir fallet om förrättningsmannen då fått kännedom om att en gjord ansökan avser ett visst köp eller att ett område, som redan är föremål för fastighetsbildningsförrättning, blivit försålt. I båda fallen åligger det förrättningsmannen att hämta in köpehandlingen och lägga denna till grund för förrättningen. Köpehandlingen behöver inte ovillkorligen ha getts in till förrättningsmannen, innan sexmånadersfristen löpt ut.

Rättsfall: Tidsfrist från avtal

NJA 1998 s. 610. Villkorat köp avseende del av fastighet förelåg när köpekontrakt hade upprättats – även om kommunala representanter inte varit behöriga att binda kommunen. Tidsfristen enligt 4 kap. 7 § JB började därför löpa vid denna tidpunkt. Köpet ansågs ogiltigt eftersom kommunen ansökt om fastighetsbildning efter sexmånadersfristen gått ut.

Rättsfall: Tidsfristens beräknande

NJA 1987 s. 211 (LM ref 87:5). Köp av del av fastighet ansågs ogiltigt då fastighetsbildning inte sökts inom sex månader från köpekontraktets upprättande. Säljaren var inte skyldig att upprätta köpebrev.

Rättsfall: Fastighetsbildning med avtal som grund

NJA 1976 s. 483, (LM ref 76:64). Innebörden av 4 kap. 7 § JB bör anses vara att köpeavtalet är giltigt vid förrättning som är sökt, men inte avslutad, senast sex månader efter köpeavtalet upprättats – även om köpeavtalet

kommit LM tillhanda först efter denna tid. Detta under förutsättning att LM får kännedom om avtalet innan förrättningen avslutas, och avstyckningen sker med köpet som grund.

Områdesförvärv enligt annan lagstiftning

Bestämmelsen i 7 § om områdesförvärv gäller de civilrättsliga överlåtelserna köp, byte och gåva, jmf 28 och 29 §§. Bestämmelser om områdesförvärvs giltighet återfinns även i fråga om andra typer av förvärv.

Förvärv genom förordnande i testamente

I 12 kap. 12 § ÄB anges att förvärv genom förordnande i testamente som innebär att visst område av fastighet (som legat) kommer i särskild ägares hand, endast är giltigt om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förordnandet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter att testamentet vunnit laga kraft och legatet utgivits samt, om förrättningen inte är avslutad vid utgången av nämnda tid, ska verkställas på grund av förordnandet. Med legat avses särskild i testamente given förmån, exempelvis viss sak. Om det inte uttryckligen angivits i testamentet att det utpekade området ska tillfalla dem utpekade personen är det därmed inte fråga om legat, jmf 11 kap. 10 § ÄB.

Arvskifte, bodelning och skifte av bolags, förenings eller liknande sammanslutnings tillgångar

Vid arvskifte, bodelning, eller vid skifte av bolags förenings eller liknande sammanslutnings tillgångar gäller i stället att förvärv av visst område är utan verkan. Arvskiftet, bodelningen eller skiftet blir då ogiltigt i den delen, jmf. 23 kap. 3 § tredje stycket ÄB, 13 kap. 5 § andra stycket ÄB och 19 § andra stycket sambolagen (2003:376) samt, 1 § andra stycket lagen (1970:996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet.

4.8 Förvärv av andel i fastighet

8 § Den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Har i köpehandlingen föreskrivits att andelen skall utbrytas äger 7 § motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 171-177

4.8.1 Samäganderätt

Enligt 4 kap. 8 § *första stycket* innehar den som köpt andel i fastighet – utan villkor att denna ska brytas ut – fastigheten under samäganderätt med de andra delägarna. Detta innebär att samäganderättslagen är tillämplig.

4.8.2 Utbrytning av andel

Har i köpehandlingen föreskrivits att andelen ska utbrytas äger enligt 4 kap. 8 § *andra stycket* 4 kap. 7 § motsvarande tillämpning.

Såväl förvärvare av andel som fångesman, t.ex. en säljare, är enligt 11 kap. 2 § första stycket FBL behörig att begära klyvning.

4.9 Förvärv av samfälld mark m.m.

9 § I fråga om köp av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighets andel i sådan mark äger 7 § motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 397, samt del B 1 s. 178-182

Överlåtelse av en fastighets andel i samfälld mark utgör en mellanform till de typer av överlåtelser som behandlas i 4 kap. 7 och 8 §§. Enligt 10 kap. 1 § första stycket FBL kan fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig, s.k. andelsfastighet, vilken saknar enskild mark, eller ingå i sammanläggning.

Denna paragraf syftar - förutom på överlåtelse av samfällt område – även på överlåtelse av fastighets andel i samfälld mark, däremot inte på överlåtelse av en hel fastighet inklusive dess andel i den samfällda marken. Hänvisningen till 4 kap. 7 § innebär samma krav på ansökan m.m. som i fråga om överlåtelse av område.

Det är inte uteslutet att den som förvärvat vissa andelar i samfälld mark genom successiva avtal förvärvar samtliga andelar. Om så sker fordras givetvis inte – bortsett från fall när någon av andelarna registrerats som särskild fastighet – någon avstyckning av andelen. Vad som ska avstyckas är då i stället hela den samfällda ägan. Giltigheten av detta förvärv måste emellertid bedömas enligt 4 kap. 7 §. Under förutsättning att inte något av delförvärven blivit ogiltigt till följd av utebliven ansökan om fastighetsbildning eller avslag på sådan ansökan kan samfälligheten – om i övrigt hinder inte möter – avstyckas och förvärvet alltså bli definitivt. Skulle avstyckningsförfarande redan ha inletts beträffande något av delförvärven torde förfarandet kunna ändras till att i stället avse avstyckning av hela samfälligheten.

Det är att observera att för vissa samfälligheter finns särskild lagstiftning, såsom lagen (1952:166) om häradsallmänningar och lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna.

4.10 Avkastning av fastighet

10 § Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren. Denne får dock icke avverka skog annat än till husbehov och ej heller avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning.
Arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkommer säljaren.
Avgift som utgår för fastigheten och belöper på tiden från och med tillträdesdagen bäres av köparen. I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A 214 f., 397 f., samt del B 1 s. 187-190, NJA II 1972 s. 88

I denna paragraf regleras vem avkastningen ska tillfalla och vem som ska stå för avgifter, när detta inte reglerats i avtalet.

Samtliga regler har avseende endast på säljarens och köparens inbördes förhållande. Frågorna om vem som är betalningsskyldig mot tredje man och huruvida en av denne erlagd betalning till säljaren eller köparen befriar honom från vidare betalningsskyldighet är att bedöma enligt de särskilda stadganden som gäller härvidlag och i övrigt enligt allmänna rättsgrundsatser. (Se NJA II 1972 s. 88.)

4.10.1 Naturlig avkastning

Tillkommer säljaren fram till tillträdet

Enligt 4 kap. 10 § första stycket *första meningen* tillkommer avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde ska ske, säljaren. Denna bestämmelse behandlar naturlig avkastning. Säljaren har rätt till sådan avkastning som vid ett ändamålsenligt bruk av fastigheten tillvaratas före tillträdesdagen.

Skogsavverkning m.m.

Enligt *andra meningen* får säljaren inte avverka skog annat än till husbehov. Han får heller inte avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning.

4.10.2 Arrende, hyra och annan inkomst

Enligt 4 kap. 10 § *andra stycket* tillkommer säljaren arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen. Förfallodagen är alltså inte det avgörande för fördelningen.

4.10.3 Avgifter

Avgifter i allmänhet

Enligt 4 kap. 10 § tredje stycket *första meningen* ska avgifter som utgår för fastigheten och som belöper på tiden från och med tillträdesdagen bäras av köparen. Som exempel på avgifter som avses i tredje stycket kan nämnas annuitet på avdikningslån, ersättning enligt ägofredslagen, bidrag till gemensamhetsanläggning, avgifter till allmän vatten- och avloppsanläggning, sotningsavgifter, renhållningsavgifter m.m. Vissa av dessa avgifter har tillerkänts sådan ställning att de åtnjuter särskild förmånsrätt i fastighet, s.k. legala förmånsrätter. För andra gäller att

fastighetens ägare har att i denna sin egenskap svara för dem. Stadgandets räckvidd är begränsat till sådana periodiska avgifter som åtnjuter förmånsrätt i fastigheten och sådana för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarar utan särskilt åtagande. (Se NJA II 1972 s. 88.)

Stämpelskatt

Enligt *andra meningen* svarar köparen i förhållande till säljaren för stämpelskatt för förvärvet. Denna bestämmelse är – liksom 10 § i sin helhet – dispositiv och parterna kan i avtalet reglera på annat sätt. Bestämmelsen följer vad som är praxis i detta sammanhang.

4.11 Skada eller försämring av fastigheten

11 § Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.
Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet. Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträde skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 190 f., prop. 1989/90:77 s. 49 ff. och 58

I denna paragraf regleras förhållandet när fastigheten skadats eller försämrats genom våda.

4.11.1 Vem som står faran

Säljaren

Enligt 4 kap. 11 § första stycket *första meningen* står säljaren faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Detta överensstämmer med vad som gäller för köp av lös egendom, som utgör bestämt gods. Säljaren står alltså faran så länge fastigheten är i hans besittning. Det faktiska tillträdet är avgörande.

Köparen

Om tillträdet fördröjs beroende på köparen, övergår enligt *andra meningen* faran på denne.

4.11.2 Avdrag på köpeskillingen eller hävning

Händelse för vilken säljaren står faran

Enligt 4 kap. 11 § andra stycket *första meningen* får köparen göra avdrag på köpeskillingen om fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran. Är skadan av väsentlig betydelse, får köparen häva köpet. Detta överensstämmer med vad som gäller inom den allmänna köprätten.

Talan om hävning inom ett år

Har köparen inte väckt talan om hävning inom ett år från tillträdet, är rätten till talan enligt *andra meningen* förlorad.

4.12 Säljarens vanvård eller vållande

12 § Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada.
Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. *Lag (1990:936)*

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 191 f., prop. 1989/90:77 s. 44 ff. och 58, samt NJA II 1972 s. 90

I denna paragraf regleras vad som gäller när fastigheten skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande.

4.12.1 Avdrag på köpeskillingen eller hävning

Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen enligt första stycket *första meningen* göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. För att hävning ska få ske krävs att skadan är av väsentlig betydelse. Väsentlighetsvillkoret överensstämmer med vad som gäller inom den allmänna köprätten.

Som exempel på vad som avses i denna bestämmelse kan nämnas att säljaren är vållande till skador genom översvämning, brand e.d. samt att säljaren företagit avverkning i strid med 4 kap. 10 §.

Bestämmelsen gäller också skada som inträffar efter den i avtalet bestämda tillträdesdagen. Den är tillämplig även beträffande skada i tiden därefter, om tillträdet fördröjts på grund av säljarens förvållande.

Köparen har enligt *andra meningen* även rätt till ersättning för skada.

Om dröjsmålet beror på köparen, övergår faran enligt 4 kap. 11 § på denne. Säljaren är då inte skyldig att i köparens intresse ta vård om egendomen men om han likväl behåller besittningen, bör han iaktta en viss aktsamhet så att fastigheten inte i onödan försämras. Hur långt hans ansvarighet i sådant fall sträcker sig beror av omständigheterna i varje särskilt fall. (Se NJA II 1972 s. 90.)

4.12.2 Preskriptionstid

Om talan om hävning inte väcks inom ett år från det tillträdet skedde, är enligt 4 kap. 11 § *andra stycket* rätten till talan preskriberad. Köparen är dock bibehållen sin rätt till hävning även sedan ettårstiden har gått ut i fall då säljaren har förfarit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

4.13 Underlåtenhet att avträda fastigheten

13 § Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om dröjsmålet är av väsentlig betydelse. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 192 f., prop. 1989/90:77 s. 49 ff. och 58, samt NJA II 1972 s. 91

Vare sig köparen tillträder fastigheten eller häver köpet är han enligt *första meningen* berättigad till ersättning för skada som dröjsmålet vållat honom. Ersättning ska utgå bl.a. för avkastning som skulle ha tillfallit köparen enligt avtalet eller på grund av 4 kap. 10 § men som han gått miste om genom säljarens vägran att avträda fastigheten. Om köparen häver köpet ska skadeståndet inbegripa gottgörelse också för vinst, som köpet skulle ha medfört för honom. (Se NJA II 1972 s. 91.)

För att skadestånd ska utgå fordras inte mer än att köparen inte kommer i besittning av fastigheten i rätt tid och att detta beror på säljaren.

Köparen får enligt *andra meningen* häva köpet, om dröjsmålet är av väsentlig betydelse. Detta rekvisit överensstämmer med vad som gäller inom den allmänna köprätten.

4.14 Köparen kan inte få lagfart p.g.a. säljaren

14 § Undandrager sig säljaren utan skäl att enligt föreskrift i köpehandling medverka till upprättande av köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet eller att fullgöra annat som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart, äger 13 § motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 193-195

I 4 kap. 14 § finns bestämmelser om vilka möjligheter köparen har, när säljaren undandrar sig att utfärda köpebrev eller annan betydelsefull handling.

Tillträdet av en fastighet betyder inte i och för sig att köparen får möjlighet att i full utsträckning vidta rättsliga dispositioner över fastigheten. Inte heller utgör tillträdet hinder för säljaren att förfoga över fastigheten i rättsligt hänseende eller för säljarens borgenärer att få egendomen utmätt till betalning av dennes skuld. Det är först genom lagfarten som köparen försätts i en ställning jämförlig med den som besittningens övergång medför i fråga om lös egendom. Redan en vilandeförklarad ansökan om lagfart ger dock skydd mot obehöriga transaktioner från säljarens sida och mot anspråk från säljarens borgenärer. För att köparen själv ska kunna helt förfoga över fastigheten i rättsligt hänseende krävs emellertid att lagfart beviljats för honom.

Om säljaren undandrar sig att utfärda köpebrev eller annan liknande handling, har köparen samma behov av att framtvinga säljarens medverkan eller att häva köpet som enligt 4 kap. 13 §. Det kan också vara så att säljaren inte själv har lagfart. Denne måste då se till att lagfart utfärdas för honom för att köparen ska kunna få lagfart.

I denna bestämmelse finns ingen tidsfrist för väckande av talan om hävning. Så länge säljaren utan skäl vägrar att utfärda köpebrev är han också underkastad risken att köparen framställer hävningsyrkande.

4.15 Köparen kan i annat fall inte få lagfart

15 § Kan köparen i annat fall än som avses i 14 § icke erhålla lagfart, har han rätt att häva köpet och få ersättning för skada, om ej hindret mot lagfart beror av köparen eller var känt för honom när köpet slöts. Köpet får dock hävas endast om skadan är av väsentlig betydelse.
Väckes ej talan om hävning inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 195 f., prop. 1989/90:77 s. 44 ff. och 59, samt NJA II 1972 s. 94 f.

I 4 kap. 15 § finns bestämmelser om när köparen i annat fall än som avses i 14 § inte kan få lagfart.

4.15.1 Hinder mot lagfart

Rätt till hävning och till skadestånd

Enligt 4 kap. 15 § första stycket *första meningen* har köparen rätt att häva köpet och rätt till skadestånd, om denne inte kan få lagfart och hindret inte beror på honom eller var känt för honom när köpet slöts. Denna bestämmelse är ett komplement till 4 kap. 14 § men skiljer sig från denna genom att ange en frist för väckande av talan angående hävande av köpet.

Denna paragraf tar sikte på sådana fall, där säljaren inte kan avhjälpa hindret och detta heller inte beror av köparen. Köparen kan dock inte häva köpet om han ägde vetskap om lagfartshindret redan vid köpslutet.

Paragrafen får sin huvudsakliga betydelse i sådana fall, där lagfartshindret består i bristande åtkomst för säljaren. Dennes äganderätt till fastigheten kan vara oklar. Med hänsyn till den betydelse det har för köparen att erhålla lagfart på fastigheten är det naturligt att han, oavsett hur det förhåller sig med säljarens äganderätt, får häva köpet i denna situation. Köparen ska inte behöva inlåta sig på någon bedömning av äganderättsfrågan.

Hävningsgrunden är lagfartshindret som sådant. Vill köparen däremot utkräva hemulsansvar – av säljaren eller dennes fångesmän – är det nödvändigt för honom att kunna styrka att säljaren inte var rätt ägare till fastigheten.

Med hinder för lagfart avses alla hinder för full lagfart, vare sig de medför att ansökan avslås eller bara förklaras vilande. Uppskjuter inskrivningsdomaren ärendet till viss senare inskrivningsdag jämlikt 19 kap. 10 § torde detta i och för sig inte medföra hävningsrätt. Kan köparen däremot visa att det finns hinder för lagfart, är han självfallet berättigad häva köpet enligt bestämmelserna i förevarande paragraf oberoende av om han sökt lagfart. (Se NJA II 1972 s. 94 f.)

Skadan av väsentlig betydelse

Köpet får enligt *andra meningen* hävas endast om skadan är av väsentlig betydelse.

4.15.2 Preskriptionsfrist

I 4 kap. 15 § *andra stycket* anges att talan om hävning måste ske inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart gick ut eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft. I annat fall är rätten till talan förlorad, såvida inte säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Detta överensstämmer med 4 kap. 12 § andra stycket.

4.16 Inteckning med för stort belopp

16 § Svarar fastigheten på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet, får köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om ej så mycket av köpeskillingen återstår att betala och säljaren icke erlägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för skada.
Avser inteckning i den överlåtna fastigheten även annan fastighet och förutsattes ej detta vid köpet, har köparen rätt att häva köpet och erhålla ersättning för skada, om ej säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 196-201, samt NJA II 1972 s. 95 ff.

4.16.1 Avdrag på köpeskillingen eller hävning

Avdrag på köpeskillingen

En allmän förutsättning vid överlåtelse av en fastighet är att den är fri från varje belastning och rådighetsinskränkning, varför säljaren är skyldig att upplysa köparen om avvikelsen härifrån, såvida inte denna fått kännedom därom på annat sätt. Om det visar sig att fastigheten svarar för högre belopp på grund av inteckning eller pantsättning, än vad som förutsattes vid köpet, får enligt första stycket *första meningen* köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten.

Som exempel kan nämnas att fastigheten finnes svara för inteckning utöver vad säljaren uppgett, att säljaren utfäst sig att låta döda någon i fastigheten beviljad inteckning men inte föranstaltat därom eller att säljaren tagit ut nya inteckningar i tiden mellan köpeavtalet och köparens lagfartsansökan. (Se NJA II 1972 s. 95 ff.)

Hävning

Om inte så mycket återstår av köpeskillingen att betala och säljaren inte erlägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen enligt *andra meningen* rätt att häva köpet och få ersättning för skada. Med att köparen ska erlägga skillnaden likställs att han överlämnar pantbrevet eller låter döda inteckningen.

4.16.2 Gemensam inteckning

I 4 kap. 16 § *andra stycket* behandlas fallet att fastigheten är intecknad gemensamt med annan fastighet och detta inte förutsattes vid köpet. Köparen har då rätt att häva köpet och erhålla ersättning för skada, om inte säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt att det gemensamma ansvaret upplösts.

Var den gemensamma inteckningen över huvud taget inte känd för parterna vid köpet, vilket innebär att fastigheten primärt eller subsidiärt svarar för högre belopp än parterna utgick från, är bestämmelserna i första stycket om rätt för köparen att innehålla pantbrevets belopp jämte tillägg tillämpliga också i fråga om den gemensamma inteckningen.

När en fastighet är gemensamt intecknad med annan fastighet kan köparen inte inteckna den fastighet han förvärvat förrän det gemensamma

inteckningsansvaret upphört. Av denna anledning har köparen möjlighet att häva köpet. Säljaren har dock en tidsfrist på sig för att reda ut saken.

4.17 Rättsliga fel

17 § Besväras fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, äger 12 § motsvarande tillämpning.
Första stycket gäller även när annan än säljaren ägde byggnad eller annat som, om det är i samme ägares hand som fastigheten, enligt lag hör till denna samt köparen var i god tro vid köpet.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 201-203, samt NJA II 1972 s. 100

4.17.1 Nyttjanderätt, servitut m.m.

Om en fastighet besväras av annan rättighet än panträtt och köparen inte känt till eller bort känna till detta, äger enligt 4 kap. 17 § *första stycket* bestämmelserna i 4 kap. 12 § motsvarande tillämpning.

Kravet på god tro hos köparen innebär att säljaren kan undgå ansvarighet genom att upplysa köparen om rättighetens existens. Denna upplysning kan ges helt formlöst men om köparen bestrider att han känt till rättigheten, är det säljaren som måste visa att han lämnat vederbörlig upplysning eller att köparen på annat sätt fått motsvarande kunskap. (Se NJA II 1972 s.99.)

Med rättigheter i denna paragraf avses de i JB reglerade rättigheterna nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Också servitut som tillkommit vid lantmäteriförrättning eller genom expropriation räknas hit. Bestämmelserna är också i princip tillämpliga även på andra rättigheter än sådana som regleras i JB.

Beträffande verkningarna av att fastigheten är belastad med rättsligt fel se 4 kap. 12 §.

4.17.2 Annan än säljaren äger byggnad

Enligt 4 kap. 17 § *andra stycket* gäller första stycket även när annan än säljaren ägde byggnad eller annat som, om det är i samme ägares hand som fastigheten, enligt lag hör till denna och köparen var i god tro vid köpet. Denna situation jämställs alltså med de i första stycket behandlade rättsliga felen. Vill säljaren frita sig från ansvar i fråga om föremål som nu sagts, måste förbehåll tas in i köpehandlingen. Sådant förbehåll bör inte vara generellt avfattat utan direkt ta sikte på sådana fall som det här är fråga om. (Se NJA II 1972 s.100.)

4.18 Rådighetsfel

18 § Medför offentlig myndighets beslut att köparen icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 203-205., samt NJA II 1972 s. 102 f.

Denna bestämmelse innebär att köparen ska kunna räkna med att fastigheten vid försäljningen är fri från varje rådighetsinskränkning som grundar sig på offentlig myndighets beslut, varför säljaren är skyldig att upplysa köparen om avvikelse härifrån, såvida inte köparen fått kännedom om avvikelsen på annat sätt.

En myndighets beslut behöver inte nödvändigtvis utpeka just den aktuella fastigheten. Också ett inskränkningsbeslut med mera generell räckvidd avses med denna bestämmelse, t.ex. att nybyggnad inte får företas inom område där fastigheten är belägen. Huvudregeln är dock att beslutet ska ta sikte på den fastighet varom fråga är eller på en viss grupp av fastigheter vari fastigheten ingår.

De i bestämmelsen avsedda rådighetsinskränkningarna ska som regel ha tillkommit före fastighetsköpet. Hänsyn ska inte tas till sådana som tillkommit efter köpet, såvida inte omständigheterna undantagsvis är sådana att det får anses givet att beslut om rådighetsinskränkning ska komma att fattas inom den närmast tiden efter köpet.

Bestämmelsen förutsätter god tro hos köparen.

Den omständigheten att säljaren själv varit ovetande om rådighetsinskränkningen, befriar honom inte från ansvarighet enligt paragrafen. Det har ansetts att en säljare som inte innehaft fastigheten bara en mycket kort tid i regel måste antas ha på något sätt fått kännedom om rådighetsinskränkningen. (Se NJA II 1972 s. 102 f.)

Beträffande verkningarna av att fastigheten är belastad med rådighetsfel, se 4 kap. 12 §.

4.19 Faktiska fel

19 § Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.
Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 206-214, prop. 1989/90:77 s. 59 ff., samt NJA II 1990 s. 535 ff.

4.19.1 Fastigheten avviker från vad som förutsatts

Konkreta och abstrakta fel

I 4 kap. 19 § första stycket *första meningen* behandlas de faktiska felen. De faktiska felen kan delas in i konkreta och abstrakta fel. Ett konkret fel anses föreligga när den försålda egendomens egenskaper på ett för köparen oförmånligt sätt avviker från innehållet i det enskilda avtalet. Fastigheten saknar då någon tillförsäkrad egenskap. Abstrakt fel anses föreligga när fastighetens skick avviker från en normal standard. Som exempel på abstrakt fel kan nämnas att fastighetens grundvatten alltför lätt sinar, att dricksvattnet är hälsovådligt, att en byggnad lider av en dold svaghet eller att hussvamp förekommer. För att abstrakt fel ska föreligga krävs att felet är av allvarlig beskaffenhet.

Fel eller brister som köparen märkt eller bort märka vid sin undersökning av fastigheten faller alltid utanför felbegreppet.

En allmänt hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick fritar inte utan vidare säljaren från allt ansvar.

En fastighetssäljares ansvar för fel i den sålda egendomen anses principiellt beroende av särskild utfästelse.

Utgångspunkten är att fastigheten säljs sådan den är och att köparen för att trygga sig får verkställa undersökning. Men för vad säljaren kan anses ha utfäst svarar denne. Säljaren är också ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver har säljaren ett ansvar, när en bristfällighet föreligger beträffande något som inte berörts vid köpet, såvitt bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid undersökning. I praktiken blir här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till fastighet av den typ som köpet gäller. Något krav på att avvikelsen ska vara väsentlig uppställs inte.

Verkan av att fastigheten inte överensstämmer med vad köparen har rätt att kräva är att han får avdrag på köpeskillingen eller rätt att häva köpet, detta enligt 4 kap. 12 §.

En utfästelse kan vara muntlig eller skriftlig. Det fordras tämligen preciserade uppgifter från säljarens sida för att en utfästelse om en viss egenskap hos fastigheten ska anses föreligga. Helt allmänna uttalanden kan normalt inte ses som utfästelser. Å andra sidan krävs inte en uttrycklig garanti från säljarens sida för att en utfästelse ska anses föreligga.

En utfästelse torde vanligen avse ett faktiskt förhållande. Förevarande bestämmelse omfattar dock även utfästelser om andra förhållanden.

Skadestånd

Enligt *andra meningen* har köparen – utöver möjligheten till avdrag på köpeskillingen eller hävning – rätt till skadestånd om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Säljarens skadeståndsansvar enligt förevarande bestämmelse omfattar inte sådana försummelser efter köpet som avses i 4 kap. 12 § utan endast försummelser vid eller i omedelbar anslutning till avtalsslutet. Försummelsen kan bestå i att säljaren vid visningen av fastigheten lämnar uppgifter om den som han insett eller borde ha insett vara oriktiga eller vilseledande. Försummelsen kan också bestå i att säljaren underlåter att lämna köparen sådana uppgifter om fastigheten som han varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen.

Den avgörande tidpunkten för felbedömningen är tidpunkten för köpet. Det fel som köparen vill påtala ska alltså ha funnits åtminstone latent vid tiden för köpet. I 4 kap. 11–12 §§ finns regler om säljarens ansvar för skador på fastigheten som uppkommit efter köpet men före tillträdet.

Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt förevarande paragraf, om han inte iakttar reglerna om reklamation i 4 kap. 19 a §. (Se NJA II 1990 s. 535 f.)

4.19.2 Befintligt skick

Enligt 4 kap. 19 § *andra stycket* får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Utgångspunkten är att fastigheten säljs sådan den är och att köparen har att undersöka fastigheten för att skydda sig.

Ledning för bedömningen av vad som köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet får i första hand sökas i vad som avhandlats mellan parterna, dvs. avtalet i vid bemärkelse. Säljaren kan emellertid bli ansvarig även för det fall att det föreligger en bristfällighet beträffande något som inte har berörts vid köpet. Ett sådant ansvar blir aktuellt om bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte har haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid sin undersökning. I praktiken blir det fråga om en dold avvikelse från vad som objektiv sett kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket. Vad som kan anses

typiskt och ordinärt för en fastighet växlar från fall till fall. Av betydelse för bedömningen kan bli bl.a. fastighetens ålder och allmänna skick men också den avtalade köpeskillingen. Om t.ex. köpeskillingen är mycket låg, kan köparen ha anledning att räkna med att fastigheten kan vara sämre än normalt. Något krav på att avvikelsen ska vara väsentlig uppställs inte. Det ligger dock i sakens natur att avvikelsen måste vara klar och otvetydig för att ett felansvar ska kunna föreligga.

Undersökningsplikten innebär att köparen bär risken för att ett visst förhållande är upptäckbart. Omvänt svarar säljaren för fel som köparen inte bort upptäcka vare sig säljaren visste om felet eller inte. Säljaren bär alltså i princip risken för att fastigheten anses felaktig i fall då köparen inte bort upptäcka ett visst förhållande. (Se NJA II 1990 s.536–549.)

4.19a Reklamation

19 a § Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 11, 12 och 17–19 §§, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).
Utan hinder av första stycket får köparen åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.
Har köparen avsänt ett meddelande som anges i första stycket på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1989/90:77 s. 62-64

4.19a.1 Meddelande om fel inom rimlig tid

Enligt 4 kap. 19 a § *första stycket* får en köpare inte åberopa felaktigheter om han inte reklamerar inom skälig tid.

Skyldigheten att reklamera gäller inte bara vid sådana faktiska fel som avses i 4 kap. 19 § utan även vid rättsliga fel och rådighetsfel enligt 4 kap. 17–18 §§ samt vid sådana skador m.m. som uppkommit efter köpet och som utgör fel enligt 4 kap. 11–12 §§.

Med tanke på principen att köparen före köpet ska undersöka fastigheten kommer reglerna om reklamation i första hand att avse dolda fel, dvs. fel som framkommer först efter köpet. För de dolda felen får reklamationsfristen beräknas med utgångspunkt från den tidpunkt vid vilken felet på ett påtagligt sätt framträder. Frågan om när köparen borde ha märkt felet kan vara beroende av köparens sakkunskap.

Den tid inom vilken meddelande om ett fel bör lämnas efter det att det upptäckts kan variera beroende bl.a. av vem som är köpare. Med att meddelande ska lämnas inom skälig tid avses således att medge en bedömning som tar hänsyn till de omständigheter som föreligger i det särskilda fallet. Som regel bör bedömningen vara strängare om köparen är en näringsidkare – särskilt om det ingår i dennes ordinarie näringsverksamhet att köpa fastigheter – än om köparen är en privatperson. Vilket mått av sakkunskap köparen har är också en omständighet som bör beaktas. En köpare kan behöva biträde av en sakkunnig person för att bedöma huruvida ett fel föreligger som kan göras gällande mot säljaren. Det kan vidare vara nödvändigt att göra en särskild undersökning av fastigheten.

Med reklamation avses här endast s.k. neutral reklamation, dvs. ett meddelande om att fastigheten är behäftad med fel som köparen vill åberopa. Någon viss form för reklamation fordras inte, men uttrycket ”meddelande om felet” innebär att köparen måste ange antingen vari felet huvudsakligen består och hur det visar sig eller i vilket avseende fastigheten enligt köparens mening avviker från avtalad standard. Någon detaljerad beskrivning av felets beskaffenhet krävs inte, men det är å andra sidan inte tillräckligt att köparen endast i allmänna ordalag klagar på fastigheten eller hävdar att den är felaktig. Om köparen inte är beredd att redan i samband med reklamationen precisera den eller de påföljder han vill göra gällande, kan han göra detta senare.

Om köparen inte reklamerar i rätt tid, förlorar han – såvida inte andra stycket blir tillämpligt – all rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

4.19a.2 Undantag

Enligt 4 kap. 19 a § *andra stycket* får köparen utan hinder av första stycket åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. En illojalt handlande säljare kan alltså inte åberopa reklamationsreglerna för att freda sig mot köparens anspråk på grund av fel. Detta innebär dock inte att köparen kan dröja i obegränsad tid med att lämna meddelande om felet efter det att han märkt det. En sådan passivitet kan enligt allmänna principer medföra förlust av rätten att åberopa felet. Vidare gäller även i här avsedda fall de allmänna reglerna om preskription av fordringar. (Se NJA II 1990 s. 552.)

4.19a.3 Försening

Enligt 4 kap. 19 a § *tredje stycket* gäller att – om köparen avsänt ett meddelande som anges i första stycket på ett ändamålsenligt sätt – meddelandet får åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram.

Bestämmelsen har sin motsvarighet i 82 § köplagen (1990:931).

4.19b Preskription

19 b § Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter det att han har tillträtt fastigheten, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1989/90:77 s. 64, samt NJA II 1990 s. 553 och 557

Allmänna bestämmelser om preskription av fordran finns i preskriptionslagen. Enligt denna preskriberas en fordran efter tio år i den mån inte annat följer av vad som särskilt föreskrivits, detta såvida preskriptionsavbrott inte sker. Preskriptionsavbrott sker, utom genom erkännande m.m. från gäldenärens sida och rättsliga åtgärder från borgenärens sida, genom att gäldenären får ett skriftligt krav eller en skriftlig erinran om fordringen från borgenären. Preskriptionstiden räknas vid fastighetsköp enligt förevarande paragraf från det att köparen har tillträtt fastigheten. Detta avviker från vad som gäller i allmänhet enligt 1 § preskriptionslagen. De allmänna preskriptionsbestämmelserna i preskriptionslagen gäller dock i övrigt även vid fastighetsköp.

4.19c Beräkning av avdrag på köpeskillingen

19 c § Ett avdrag på köpeskillingen skall beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1989/90:77 s. 64 f., samt NJA II 1990 s. 557

Denna bestämmelse motsvarar vad som gäller enligt köprätten i övrigt (se 38 § köplagen).

Prisavdraget ska beräknas så att förhållandet mellan den avtalsenliga och nedsatta köpeskillingen kommer att svara mot förhållandet mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick. Beräkningen ska utgå från värdena vid tidpunkten då köparen tillträdde fastigheten. Detta innebär att en prisstegring, som sker efter köpeavtalet men före tillträdet och som leder till att skillnaden mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick ökar, kan leda till större kompensation för köparen än en beräkning som skulle grunda sig på de värden som var aktuella vid köpeavtalet. Vid en motsatt prisutveckling kan prisavdraget påverkas i en för köparen ofördelaktig riktning. Köparen torde vara berättigad till ränta på belopp som återbetalas till följd av regeln om prisavdrag enligt 2 § andra stycket räntelagen.

I många fall torde det vara nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en skönsmässig bedömning. Därvid kan en utredning om kostnaderna att avhjälpa felet tjäna som vägledning.

Ersättning för prisavdrag utesluter inte att köparen dessutom kräver skadestånd på grund av felet. Skadeståndet får dock i det fallet inte omfatta förlust till den del som kompenseras genom prisavdrag.

4.19d Yrkesmässig verksamhet

19 d § En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11–19 c §§ är till nackdel för denne. Trots första stycket kan näringsidkaren och konsumenten träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ inte skall omfatta förlust i näringsverksamhet. Lag (2004:555).

Förarbeten

prop. 1989/90:77 s. 65, prop. 2003/04:45 s. 130, samt NJA II 1990 s. 558 f.

I 4 kap. 19 d § finns bestämmelser om när näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer fastighet till konsument.

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 4 kap. 11–19 c §§ är till nackdel för denne.

Första stycket gäller inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Näringsidkaren och konsumenten kan utan hinder av första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 4 kap. 12–19 §§ inte ska omfatta förlust i näringsverksamhet.

4.19d.1 Näringsidkare säljer till konsument

I 4 kap. 19 d § *första stycket* anges att näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet säljer fastighet till konsument i vissa fall inte får mot konsumenten åberopa köpevillkor som är oförmånligare än vad som gäller enligt 4 kap. 11–19 c §§.

Avgränsningen av tillämpningsområdet för bestämmelsen motsvarar vad som gäller enligt annan civilrättslig konsumentlagstiftning, t.ex. konsumenttjänstlagen.

Med konsument avses en enskild fysisk person som uppträder huvudsakligen i egenskap av privatperson. Termen näringsidkare ska fattas i vidsträckt mening. Den omfattar varje fysisk eller juridisk person som driver verksamhet av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig. Även statliga och kommunala organ kan vara näringsidkare i bestämmelsens mening.

Regeln innebär att JB:s ifrågavarande regler blir tvingande vid överlåtelser av alla slags fastigheter mellan en näringsidkare och en konsument, alltså inte bara beträffande en fastighet som är bebyggd med ett en- eller tvåbostadshus utan även beträffande exempelvis en obebyggd tomt. (Se NJA II 1990 s. 558 f.)

4.19d.2 Undantag

Enligt 4 kap. 19 d § *andra stycket* gäller inte vad som sägs i första stycket om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

4.19d.3 Förlust i näringsverksamhet

Enligt 4 kap. 19 d § *tredje stycket* kan näringsidkaren och konsumenten utan hinder av första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 4 kap. 12–19 §§ inte ska omfatta förlust i näringsverksamhet.

Som skäl för denna friskrivningsmöjlighet har anförts (se NJA II 1990 s. 560 f.) att en sakskada som omfattas av skadeståndsansvaret kan drabba egendom som i större eller mindre utsträckning används i den skadelidandes näringsverksamhet samt medföra kostnader och andra förluster i näringsverksamheten. Som exempel har nämnts att konsumenten driver en frisersalong i familjens bostadshus samt att en felaktigt utförd rörinstallation avseende bostadsutrymmena leder till vattenskador på salongens utrustning och till att rörelsen måste hållas stängd under någon tid. Dessa skador och de förluster som följer härav har inte ansetts drabba några egentliga konsumentintressen, och det har framhållits att, om rörinstallationen hade avsett utrustning för frisersalongen, näringsidkare skulle haft rätt att begränsa sitt ansvar för skadorna. Motsvarande betraktelsesätt gör sig också gällande när det följderna av fel eller dröjsmål från näringsidkarens sida. Lika väl som en sakskada kan således en felaktigt eller för sent utfört rörinstallation leda till att frisersalongen måste hållas stängd. Det har också framhållits att skador och förluster i näringsverksamhet kan ha en helt annan omfattning och ekonomisk räckvidd än de skador som en konsument kan drabbas av på grund av fel eller dröjsmål.

4.20 Kartor och andra handlingar

20 § Säljaren skall till köparen överlämna honom tillhöriga kartor och andra handlingar angående fastigheten vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna. Om handlingarna angår även annan egendom, skall de efter tillsägelse tillhandahållas köparen.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 206-214

Denna paragraf utgör ett komplement till bestämmelserna i 4 kap. 14 § om köparens rättigheter när säljaren vägrar att utfärda köpebrev eller att fullgöra annat som ankommer på honom och som fordras för att bereda köparen möjlighet till lagfart. De handlingar som här avses är sådana som inte har betydelse i lagfartsärendet men som gäller fastigheten som sådan och som därför bör omhänderhas av den som äger fastigheten. Utom karta kan t.ex. sådana handlingar som tomtmätningprotokoll eller lantmäteriakter komma i fråga.

Bestämmelsen avser endast handlingar som kan antas vara av betydelse för köparen såsom ägare till fastigheten. Arkivalier omfattas av bestämmelsen därför bara i undantagsfall.

4.21 Klander

21 § Om fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander, skall säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta köparen dennes skada.
Är första stycket tillämpligt beträffande endast en del av fastigheten, får köparen, om han var i god tro vid köpet, häva detta såvitt angår fastigheten i övrigt. Bestämmelserna i 12 § äger därvid motsvarande tillämpning. Den tid inom vilken talan om hävning skall väckas räknas dock från det fastighetsdelen frångick köparen.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 214 f.

I 4 kap. 21 § regleras säljarens hemulsansvar – dvs. dennes ansvar gentemot förvärvaren att den överlåtna egendomen tillhörde honom – och köparens rätt vid bristande hemul, om fastighet kan frånvinnas köparen efter klander.

4.21.1 Återbärande av köpeskillingen

Enligt 4 kap. 21 § *första stycket* ska säljaren – om fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander – återbära köpeskillingen. Om köparen var i god tro är han också berättigad till skadestånd.

Hemulsansvaret ska kunna utkrävas om fastigheten frångår köparen efter klander. Ansvaret kan dock göras gällande oberoende av om tredje mans anspråk föranleder process. Om köparen finner anspråket på egendomen befogat, kan han utan rättegång avträda egendomen och därefter vända sig mot säljaren eller dennes fångesmän för att utkräva hemulsansvaret. Detta kan ske till och med utan att tredje man ännu ens gjort anspråk på egendomen. Situationen är då helt lik den vid hävning på grund av andra rättsliga fel. Säljaren återfår fastigheten och får försvara sig mot kommande anspråk bäst han kan.

Den brist i säljarens åtkomst som hemulsansvaret förutsätter kan vara av den beskaffenheten att köparen inte kan få lagfart på sitt fång. I sådant fall äger köparen också häva köpet enligt bestämmelserna i 4 kap. 15 §. Hävningsanledningen i den paragrafen är lagfartshindret som sådant. För att kunna utkräva hemulsansvar måste köparen däremot styrka att annan än säljaren var rätt ägare till fastigheten.

Om köparen eller säljaren eller någon av säljarens fångesmän har gjort ett godtrosförvärv, har rätte ägarens anspråk på fastigheten därmed gått förlorat på grund av reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 18 kap. Frågan om hemulsansvar kan då inte uppkomma. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 219 f.)

Det är att observera att bestämmelserna i denna paragraf är dispositiva och säljaren kan enligt 4 kap. 3 § 2 friskriva sig i avtalet från hemulsansvaret.

4.21.2 Del av fastighet

I 4 kap. 21 § *andra stycket* regleras förhållandet att första stycket är tilllämpligt beträffande endast en del av fastigheten. Enligt första meningen får då köparen, om han var i god tro vid köpet, häva detta såvitt angår fastigheten i övrigt. Bestämmelserna i 4 kap. 12 § äger då enligt andra meningen motsvarande tillämpning. För köparens hävningsrätt gäller emellertid – till följd av hänvisningen till bestämmelserna i 4 kap. 12 § – att

delen ska vara av väsentlig betydelse i förhållande till hela fastigheten. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. B 219.)

Första stycket är tillämpligt på fastighetsdelen medan hävandet gäller köpet i övrigt. Detta har betydelse vid tillämpningen av 4 kap. 28 § (se prop. 1970:20 del A s. 223).

Den tid inom vilken talan om hävning ska väckas räknas enligt tredje meningen från det fastighetsdelen frångick köparen.

4.22 Säljaren insolvent

22 § Kan säljaren ej erlägga vad som åligger honom enligt 21 §, får köparen kräva säljarens fångesmän i tur och ordning i den mån de ej är fria från ansvar enligt 21 §.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 215-220

Eftersom tidigare fångesmän inte omedelbart berörs av en viss köpares avtal med sin fångesman skulle köparen enligt allmänna regler inte kunna framställa något anspråk mot säljarens fångesman i andra fall än när säljaren till köparen överlåtit sin rätt mot fångesmannen. Det har inte ansett rimligt att säljaren öppet skulle godtyckligt förfoga över det hemulsanspråk som tillkommer honom mot hans företrädare, när han inte själv kan betala vad köparen hade att fordra.

Om någon i fångeskedjan förbehållit sig att vara fri från hemulsansvar, kan köparen vända sig mot närmast föregående fångesman. (Se prop. 1970:20 s. B 220.)

4.23 Innehållande av del av köpeskillingen

23 § Har köparen icke erlagt hela köpeskillingen när klandertalan väckes, får han innehålla återstoden till dess betryggande säkerhet ställes för vad som säljaren kan åläggas att utge, om talan bifalles.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 220

Bestämmelsen innebär att köparen – medan en klandertalan är anhängig – inte är skyldig att utan vidare erlägga ogulden köpeskilling vid äventyr att säljaren annars häver avtalet om tredje mans anspråk på fastigheten visar sig vara ogrundat. Köparen är på grund av bestämmelsen skyddad mot risken att säljaren inte förmår återbetala beloppet om fastigheten frånvinns honom. Köparen är inte heller skyldig betala resterande köpeskilling utan att vara tryggad i sitt anspråk på skadestånd av säljaren för den händelse klandret godkänns. För att säljaren ska vara berättigad att under rättegången i klandermålet uppbära den köpeskilling, som då förfallit till betalning, fordras att säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan vara skyldig att utge till köparen om klandret bifalles.

Ett utkrävande av hemulsansvar förutsätter inte rättegång. Köparen kan frivilligt avstå fastigheten. Om han gör detta och kan visa att fastigheten inte tillhörde säljaren gör han sig inte skyldig till kontraktsbrott om han innehåller köpeskillingen. Kan han emellertid inte visa att säljaren inte ägde fastigheten riskerar han däremot att säljaren häver köpet. Köparen tar alltså en risk genom att innehålla köpeskillingen i fall när klandertalan ännu inte väckts.

4.24 Tvesalusituation

24 § Blir köp av fastighet ej bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde äger 21 § motsvarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.
Sedan talan om företräde mellan överlåtelserna väckts, äger även 23 § motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 220 f.

4.24.1 Samma regler som i hemulsfallen

4 kap. 21 §

Enligt 4 kap. 24 § första stycket *första meningen* äger 4 kap. 21 § motsvarande tillämpning, om fastighetsköp inte blir bestående på grund av en tvesalusituation.

Bestämmelsen innebär att samma regler gäller i en sådan situation som i hemulsfallen. Den köpare som måste vika ska alltså återfå redan erlagd köpeskilling och detta oavsett om han är i ond eller god tro. Om han är i god tro har han dessutom rätt till skadestånd. Liksom i hemulsfallen kan det inträffa att det endast är någon del av det sålda som frångår köparen. På sådana fall gäller samma bestämmelser som vid motsvarande hemulsfall, alltså bestämmelserna i 4 kap. 21 § andra stycket.

4 kap. 15 § andra stycket

Endast i fråga om tiden för hävningsrättens utövande gäller enligt *andra meningen* en särregel. Denna bestämmelse hänvisar till 4 kap. 15 § andra stycket. Utgångspunkten är inte den tidpunkt när fastigheten frångick köparen utan lagfartsfristens utgång eller, om lagfart sökts dessförinnan, tidpunkten för laga kraft ägande beslut i lagfartsärendet. Det har ansetts att köparen erhåller kännedom om att tvesalu föreligger senast vid lagfartsansökan. Det har därför inte ansetts att det bör stå honom öppet att, om han får vetskap om detta dessförinnan, hålla hävningsfrågan svävande genom dröjsmål med sökandet av lagfart. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 222.)

4.24.2 Innehållande av köpeskillingen

Enligt 4 kap. 25 § *andra stycket* äger – sedan talan om företräde mellan överlåtelserna väckts – 4 kap. 23 § motsvarande tillämpning, dvs. köparen har rätt att innehålla ogulden del av köpeskillingen. Hänvisningen tillkom på tillskyndan av lagrådet (se prop. 1970:20 del A s. 223).

4.25 Ränta

25 § I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen gäller bestämmelserna i räntelagen (1975:635). Om köpet enligt förbehåll i köpehandlingen häves på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, skall köparen ersätta säljaren dennes skada. Lag (1975:641).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 221 f.

4.25.1 Räntelagen gäller

Enligt 4 kap. 25 § *första stycket* gäller bestämmelserna i räntelagen beträffande säljarens rätt till ränta på köpeskillingen.

4.25.2 Rätt till skadestånd vid hävning

Enligt *andra stycket* är köparen skadeståndsskyldig om köpet hävs på grund av utebliven betalning av köpeskillingen. En förutsättning är dock att förbehåll härom intagits i köpehandlingen enligt 4 kap. 3 § 1.

En förutsättning för hävning i denna situation är alltså att förbehåll enligt 4 kap. 3 § 1 gjorts att köpet är beroende av köpeskillingens erläggande. En köpehandling utan sådant förbehåll medför inte rätt för säljaren att häva köpet vid bristande betalning.

Enligt 4 kap. 5 § är en bestämmelse om att köpebrev ska utfärdas att anse som om köpet gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

4.26 Köparen i obestånd

26 § Om förvärvets fullbordan eller bestånd enligt köpehandlingen är beroende av att köpeskillingen betalas, får säljaren häva köpet, om köparen sedan köpet slöts
1. blivit försatt i konkurs,
2. fått till stånd en planförhandling under företagsrekonstruktion,
3. vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sina skulder,
4. ifall han eller hon är köpman, inställt sina betalningar, eller
5. i annat fall funnits vara på sådant obestånd att det måste antas att han eller hon inte kan fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren.

Om köparen på begäran utan oskäligt uppehåll ställer betryggande säkerhet för köpeskillingen, har säljaren inte rätt att häva köpet.
Om köpet hävs, ska köparen ersätta säljaren för skadan.
Lag (2022:967).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 222 ff., prop. 2021:22:215 s. 416 f., samt NJA II 1972 s. 123 f.

I 4 kap. 26 § finns bestämmelser om säljarens rätt till hävning när köparen kommit på obestånd.

Det kan inledningsvis konstateras att någon hävningsrätt vid köparens obestånd inte gäller i andra fall än när köpet alltjämt är villkorligt, nämligen beroende av att köpeskillingen erläggs (se 4 kap. 3 § 1). Om ett sådant villkor inte tagits upp i köpehandlingen saknar säljaren hävningsrätt. Huruvida tillträde ägt rum saknar betydelse i detta hänseende.

Denna bestämmelse ger säljaren rätt att, om överlåtelsen enligt avtalet är beroende av köpeskillingens riktiga erläggande, häva köpet i händelse av köparens insolvens, om inte köparen på anmaning ställer betryggande säkerhet för betalningen. För att hävningsrätt ska föreligga krävs att insolvensen uppenbarats efter köpets avslutande och har den karaktären att man måste anta att köparen inte ska kunna rätteligen erlägga köpeskillingen. Detta överensstämmer med vad som gäller i fråga om lös egendom.

Med hänsyn till de stora belopp som det kan vara fråga om har det ansetts rimligt att köparen får visst anstånd för att anskaffa säkerheten. Denna ska därför ställas utan oskäligt uppehåll, vilket enligt sakens natur måste bli av kort varaktighet.

I den mån köpeskillingen ska erläggas genom revers med säkerhet av inteckning i fastigheten, gäller inte denna bestämmelse, eftersom köparen då redan i förväg lämnat av säljaren godtagen säkerhet. (Se NJA II 1972 s. 123 f.).

4.27 Köparen har belastat fastigheten

27 § Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet endast om han betalar skillnaden. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, får köparen häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.
Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren får ersättning för värdeminskningen. Lag (1990:936).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 224 f., prop. 1989/90:77 s. 65 f.

I 4 kap. 27 § regleras vad som gäller mellan parterna när köpet hävs och köparen har belastat fastigheten med rättigheter eller fastigheten på annat sätt har förlorat i användbarhet eller nedgått i värde.

Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet endast om han betalar skillnaden. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, får köparen häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren får ersättning för värdeminskningen.

4.27.1 Inteckning eller upplåtelse av panträtt

Villkor för köparens rätt till hävning

Enligt 4 kap. 27 § första stycket *första meningen* får köparen – när han erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten – häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av belastningen.

Det föreligger en i förevarande sammanhang betydelsefull skillnad mellan återgång av köp å ena sidan och hävning av köp å den andra. En *återgångsanledning* hänför sig alltid till frågan om giltigheten av rättshandling som innefattas i köpet, t.ex. att denna rättshandling tillkommit genom svek eller under tvång eller annars saknar någon av de rättsliga förutsättningarna för att köpet ska få göras gällande. *Hävning* kännetecknas däremot av att den ena kontrahenten under åberopande av köpeavtalet påstår att den andre inte iakttagit avtalets bestämmelser om vad som åligger honom, t.ex. att köparen inte erlagt avtalad köpeskilling eller att säljaren

inte tillhandahållit fastigheten i sådant skick som förutsattes vid köpet. En konsekvens av denna antydda skillnad är att den rättsliga grunden för de förfoganden som köparen vidtagit i fråga om fastigheten förfaller när köp återgår. Det samma har ansetts böra gälla även vid hävning på begäran av säljaren. Derivativa synpunkter anses leda till att köparens förfoganden i dessa fall inte bör bli gällande. Med detta menas att de förfoganden köparen vidtagit inte härleds från fastighetens rätte ägare. Om däremot köparen häver avtalet, blir rättigheter som denne upplåtit gällande. De härleds från rätte ägaren.

Vid hävning på talan av köparen blir alltså sådana rättigheter i fastigheten som denne upplåtit alltid gällande mot säljaren. Med hänsyn härtill måste köparens rätt till hävning och även avräkningsförfarandet mellan parterna i samband med hävningen påverkas av dessa rättigheter. Situationen är en annan vid återgång eller hävning på talan av säljaren. Rättigheter som upplåtits av köparen kommer då som nämnts i princip inte att gälla mot säljaren och behöver alltså inte beaktas. I den mån rättigheter även i dessa fall kommer att bestå beror detta på godtrosreglerna i 18 kap. Säljaren får då anses kompenserad genom den rätt till ersättning av allmänna medel som finns enligt vissa bestämmelser i samma kapitel. (Se NJA II 1972 s. 125 f.)

Med hänsyn till vad som anförts finns regler i detta kapitel, som begränsar köparens rätt att häva köpet, när han upplåtit rättigheter i fastigheten eller denna nedgått i användbarhet eller värde.

Erlagd köpeskilling

Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han enligt *andra meningen* häva köpet endast om han betalar skillnaden.

Gemensamt intecknade fastigheter

Avser inteckning även fastighet som inte ingick i köpet, får köparen enligt *tredje meningen* häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

4.27.2 Upplåtelse av annan rättighet

I 4 kap. 27 § *andra stycket* finns regler för det fallet att köparen har upplåtit någon annan rättighet i fastigheten än inteckning eller panträtt samt för det fallet att fastigheten i annat fall försämrats eller nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till köparen eller beror av denne. I ett sådant fall får köparen inte häva köpet mot säljarens bestridande om rättigheten eller värdeminskningen är av väsentlig betydelse. (Se NJA II 1990 s. 561.) Försämringen eller värdeminskningen ska alltså ha berott på åtgärd eller omständighet, som är att hänföra till köparen eller berott av denna. Konjunkturbetonade förändringar påverkar alltså inte hävningrätten.

4.28 Byte

28 § Bestämmelserna i 1–27 §§ gäller i tillämpliga delar i fråga om byte. Om fastighet som gått i byte mot annan fastighet kan frånvinnas förvärvaren efter klander eller frångår honom till följd av omständighet som anges i 24 §, får han dock icke återtaga den fastighet han lämnade i byte. I stället har han rätt till ersättning i pengar.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 225-228

Bestämmelserna för köp i gäller i tillämpliga delar

Enligt *första meningen* gäller såväl de tvingande bestämmelserna i 4 kap. 1–9 §§ som de dispositiva i 4 kap. 10–27 §§. Vardera kontrahenten i bytesavtalet kan liknas både vid säljare och köpare och om mellangift i pengar lämnas, kan vad som föreskrivits om köpeskilling tillämpas på mellangiften.

Återgång av byte i viss del

En tillämpning av de för köp gällande reglerna även när det gäller hemulsskyldigheten skulle innebära att den byteskontrahent, som står hemulsansvar, måste återlämna den egendom han fått i byte. Detta har ansetts innebära ett onödigt stort ingrepp i de bestående förhållandena. Därför får enligt *andra meningen* den som mister sin fastighet inte återta den fastighet som denne lämnat i byte. Man har i förarbetena till bestämmelsen (se NJA II 1972 s. 127 f.) pekat på exemplet att två fastigheter, som utan mellangift gått i byte mot varandra, efter en tids förlopp kan ha helt olika värde.

Bestämmelsen är tillämplig såväl i hemulsfallet – dvs. när det visat sig att säljaren inte var rätt ägare – som vid en tvesalusituation - alltså när köparen måste lämna fastigheten ifrån sig på grund av att den även överlåtits till annan och denna överlåtelse har företräde (se 4 kap. 24 §).

Enligt tredje meningen har den som måste lämna ifrån sig fastigheten rätt till ersättning i pengar.

4.29 Gåva

29 § Bestämmelserna i 1–3 och 7–9 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om gåva.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 228 f.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–3 och 7–9 §§ äger enligt 4 kap. 29 § motsvarande tilllämpning i fråga om gåva. Bestämmelserna om villkorliga köp i 4 kap. 4–6 §§ är däremot inte tillämpliga. Detta innebär att en gåva kan göras beroende av villkor *längre tid än två år*. Någon tidsbegränsning finns överhuvudtaget inte i sådana fall.

Överlåtelseförbud

Just vid gåva är det vanligt med förbud för gåvotagaren att överlåta fastigheten vidare eller att söka inteckning eller upplåta rättigheter, som omtalas i 4 kap. 3 § tredje punkten. Vid köp är en sådan klausul knappast möjlig enligt vad som tidigare framhållits, men vid gåva kan man inskränka förvärvarens befogenheter på detta sätt. En sådan begränsning ska normalt framgå av fastighetsregistrets inskrivningsdel och hindrar en eventuell förvärvare att få lagfart. Se vidare 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär och rättsfallsredogörelser där.

Rättsfall: ”Gåvovillkoret om samäganderättslagen”

HD, 2017-04-12, Ö 583-16 (NJA 2017 s 289) ”Gåvovillkoret om samäganderättslagen”. Endast gåvotagare är bunden av villkor i gåvobrev, och inte senare förvärvare. I.W. hade tillsammans med sina syskon fått en fastighet i gåva av dessas far. Gåvobrevet innehöll villkor att samäganderättslagen inte skulle kunna få göras gällande. Samtliga syskon utom I.W. sålde sina andelar av fastigheten till A. Förutsättningar förelåg för A att få försälja fastigheten enligt samäganderättslagen.

Rättsfall: Senare upprättat förbehåll om förköpsrätt som inte intagits i gåvohandling

NJA 1994 s. 69, (LM ref. 94:36). Sedan en fastighet bortgivits utan förbehåll hade givaren och gåvotagarna träffat skriftlig överenskommelse om förköpsrätt för en av delägarna till de andras andelar. Ett förbehåll om förköpsrätt är endast giltigt om det tas in i gåvohandlingen. Eftersom förbehållet tillkommit senare var det ogiltigt.

4.30 Villkorad gåva

30 § Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlåtit fastigheten, såvida icke talan om återgång av gåvan blivit väckt före överlåtelsen. Kan till följd av att villkoret sålunda icke blir gällande givaren ej återfå gåvan, har gåvotagaren att till givaren utge gåvans värde.
Om gåva till förmån för ofödda finns särskilda bestämmelser.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 229 ff.

4.30.1 Längre än två år

I 4 kap. 30 § *första stycket* finns bestämmelser om när gåvas fullbordan eller bestånd är beroende av villkor längre tid än två år.

Villkoret gäller inte mot tredje man

Är en gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor längre tid än två år eller under obestämd tid, gäller villkoret enligt *första meningen* inte gentemot tredje man, detta såvida inte talan om återgång av gåvan blivit väckt före överlåtelsen. Enligt denna bestämmelse kan alltså tvåårsgränsen i 4 § första stycket överskridas. Detta gäller dock endast mellan parterna. Gentemot tredje man, till vilken gåvotagaren överlåtit egendomen, gäller endast villkor av kortare varaktighet. Villkor som gäller kortare tid än två år hindrar full lagfart till dess det visas att villkoret uppfyllts. Villkor som gäller för längre tid saknar betydelse i lagfartsärendet.

Gåvotagaren ersättningsskyldig

När villkoret inte längre kan göras gällande mot tredje man, hänvisas givaren enligt *andra meningen* att i stället utkräva gåvans värde av gåvotagaren.

4.30.2 Gåva till förmån för ofödda

I 4 kap. 30 § *andra stycket* hänvisas beträffande gåva till förmån för ofödda till särskilda bestämmelser. Bestämmelsen syftar på lagen om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. Denna lag finns i lagboken efter 38 § avtalslagen. Se vidare 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär under 3. Köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränks.

4.31 Ersättningsregel

31 § Återgår gåva på grund av villkor som avses i 30 § och skall panträtt eller annan rättighet som tillkommit efter upplåtelse av gåvotagaren alltjämt bestå, skall gåvotagaren ersätta givaren dennes förlust.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 232

I 4 kap. 31 § finns en bestämmelse som har betydelse i vissa fall om gåvotagaren har upplåtit panträtt eller annan rättighet i fastigheten.

Återgår gåva på grund av villkor som avses i 4 kap. 30 § och ska panträtt eller annan rättighet som tillkommit efter upplåtelse av gåvotagaren alltjämt bestå, ska gåvotagaren ersätta givaren dennes förlust.

Eftersom vissa villkor vid gåva inte ska utgöra hinder för lagfart kan gåvotagaren – bortsett från fall när gåvohandlingen innehåller förbud mot inteckning – också inteckna den mottagna fastigheten för panträtt eller upplåta annan rättighet däri. Om gåvan ska återgå i ett sådant fall - vilket förutsätter att gåvotagaren inte överlåtit egendomen – medför detta inte att inteckning, som gåvotagaren tagit ut, ska förfalla. Givaren får i stället söka ersättning för sin förlust av gåvotagaren.

5. ÅTERVINNING AV FASTIGHET GENOM KLANDER

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 226-230, 398, samt del B 1 s. 235-243

Föremålet för regleringen i detta kapitel är mellanhavandena mellan den som efter klander återvinner fastighet, vilken kommit ur hans hand, och motparten i klanderprocessen.

Med *klander* avses här en talan, som någon i uppgiven egenskap av ägare till fastigheten anställer mot en person, som härleder sin rätt från en annan fångesman än käranden. Svaranden ska vara eller ha varit i besittning av egendomen. Till klander hänförs inte ägo- eller gränstvist och inte heller äganderättstvist som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal. Inte heller en talan i anledning av dubbelöverlåtelse (tvesalu) hänförs till klander men enligt särskild bestämmelse (5 kap. 7 §) ska de för klander givna reglerna i detta kapitel äga tillämpning även i sådana fall.

Bestämmelserna i detta kapitel utgör en komplettering främst till reglerna om hemulstalan i 4 kap. 21 §.

För att bestämmelserna i 5 kap. ska vinna tillämpning krävs inte att egendomen frånvunnits någon efter rättegång. Liksom i fråga om tillämpningen av 4 kap. 21 § är det tillräckligt att situationen är sådan att egendomen kan frånvinnas förvärvaren, om klandertalan anhängiggörs, och denne därför frivilligt avträder egendomen.

5.1 Avkastning m.m.

1 § Avträder någon fast egendom efter klander, skall han dessutom utge ersättning för avkastning, som egendomen frambringat under tid efter det att han fick kännedom om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom. Ersättning skall också utges för arrendeavgift, hyra och annan inkomst av egendomen, som belöper på nämnda tid. Han får dock tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader han haft för att erhålla avkastningen och inkomsten samt för att under angivna tid underhålla egendomen.
Om avkastningen eller inkomsten på grund av den avträdandes försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 235-237

I 5 kap. 1 § regleras ersättningsskyldighet för avkastning m.m. av fast egendom, när någon avträder sådan egendom efter klander.

5.1.1 Ersättning

Avkastning i allmänhet

Om någon avträder fast egendom efter klander, ska denne enligt 5 kap. 1 § första stycket *första meningen* även utge ersättning för avkastning, som egendomen frambringat under tid efter det att han fick kännedom om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom. Detta överensstämmer med vad som gäller vid köp enligt 4 kap. 10 §.

Till avkastning hänförs även den förmån besittaren kan ha berett sig genom att t.ex. själv bo på fastigheten i stället för att hyra ut den. Avkastningen motsvarar då vad som kunnat erhållas vid en uthyrning.

Rättsfall

NJA 1996 s. 261, (LM ref. 96:23) behandlades rätt till avkastning för tid innan äganderätt blivit känd. HD fann att de ändamålsöverväganden som ligger bakom bestämmelserna om ersättningsskyldighet vid avträdande av fast egendom efter klander i 5 kap. 1 § JB och om återbäringsskyldighet enligt 25 kap. 7 § ÄB gör sig också gällande när det är fråga om att reglera skyldigheten att ersätta avkastning i anledning av ägo- och gränstvister. Bestämmelserna i 5 kap. 1 § JB ansågs därför vara analogt tillämpliga för sådana fall.

Arrendeavgift m.m.

Ersättning ska också enligt *andra meningen* utges för arrendeavgift, hyra och annan inkomst av egendomen, som belöper på nämnda tid.

Kostnader för avkastningen m.m.

Den avträdande får enligt *tredje meningen* tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader denne haft för att erhålla avkastningen och inkomsten samt för att under angivna tid underhålla egendomen.

5.1.2 Den avträdandes försumlighet

Om avkastningen eller inkomsten på grund av den avträdandes försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas på grund av försumlighet från den avträdande, ska han enligt 5 kap. 1 § *andra stycket* ersätta detta.

5.2 Ersättningsskyldighet för den avträdande

2 § Har egendomen skadats eller på annat sätt minskats i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den som avträder egendomen, skall denne ersätta värdeminskningen, om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt ej kan anses obilligt.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 227, 398, samt del B 1 s. 237-239

I 5 kap. 2 § finns bestämmelser om vad som gäller om egendomen har skadats eller på annat sätt minskats i värde till följd av åtgärd som hänför sig till avträdaren.

Denna skadeståndsregel är inte begränsad till fall av vanvård eller vållande. Bestämmelsen reglerar endast vem av parterna i klanderprocessen, rätte ägaren eller besittaren, som ska gentemot den andre stå för värdeminskningen. I vad mån besittaren i sin tur kan få ut ersättning på annat håll, t.ex. av hemulspliktig fångesman (se 4.21 Klander), är en annan fråga.

Ersättningsskyldighet åvilar avträdaren endast om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

5.3 Ersättningsskyldighet för den vinnande

3 § Den som vinner egendomen är skyldig att ersätta den som avträder egendomen nödvändig kostnad som denne haft utöver vad som fordrats för egendomens underhåll under den tid han innehaft denna. Även nyttig kostnad skall ersättas, om den ej gjorts under tid som anges i 1 §. Ersättning för nyttig kostnad utgår dock med högst det belopp varmed egendomens värde höjts genom den åtgärd som kostnaden avser.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 239 f.

I 5 kap. 3 § finns bestämmelser om att den vinnande i en klanderprocess i vissa fall är ersättningsskyldig gentemot avträdaren.

Nödvändig kostnad utöver erforderligt underhåll under avträdarens besittning

Om avträdaren under den tid denne innehaft egendomen haft nödvändiga kostnader utöver erforderligt underhåll, är den vinnande enligt 5 kap. 3 § *första meningen* skyldig att ersätta dessa.

Nyttig kostnad i annat fall

Även nyttig kostnad ska enligt *andra meningen* ersättas, såvida den inte avser åtgärder som vidtagits under den i 1 § angivna tiden. Denna bestämmelse är alltså begränsad på så sätt att den vinnande inte ska ersätta kostnad som nedlagts efter det att besittaren erhöll kunskap om annans bättre rätt till egendomen.

Maximering av ersättning för nyttig kostnad

Ersättning för nyttig kostnad utgår enligt *tredje meningen* med högst det belopp varmed egendomens värde höjts genom den åtgärd som kostnaden avser.

5.4 Tidsfrist

4 § Den som vill framställa anspråk på ersättning enligt 1–3 §§ skall väcka talan inom två år från det egendomen avträdes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 241 f.

Regleringen i denna paragraf överensstämmer med regleringen i 8 kap. 26 § beträffande fordringsanspråk vid arrende.

5.5 Annan än nödvändig kostnad

5 § Har den som avträder egendomen haft annan än nödvändig kostnad för denna och kan vad som sålunda påkostats skiljas från egendomen, får han föra bort det, om icke den vinnande vill lösa det enligt vad som sägs nedan.
Vill den som avträder egendomen begagna sin rätt enligt första stycket, skall han inom en månad från den dag då egendomen avträddes eller, om han före utgången av denna tid väckt talan om ersättning enligt 3 §, från den dag då dom, varigenom hans talan helt eller delvis lämnats utan bifall, vann laga kraft, erbjuda den som vunnit egendomen att lösa vad han önskar föra bort. Vill den vinnande begagna sig av erbjudandet, skall han inom en månad från erbjudandet underrätta den som avträder egendomen därom samt dessutom, om samtidigt med erbjudandet krävts säkerhet för lösesumman, ställa betryggande säkerhet för den. Försummar den vinnande något av vad som sålunda föreskrives, är hans rätt att lösa förlorad.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 228-230, 398, samt del B 1 s. 241 f.

5.5.1 Rätt att bortföra egendom

Har den som avträder egendomen haft annan än nödvändig kostnad för denna och kan vad som har påkostats skiljas från egendomen, får han enligt 5 kap. 5 § *första stycket* föra bort det, om inte den vinnande vill lösa detta. I paragrafens andra stycke finns bestämmelser, när det gäller den vinnandes lösenrätt.

Bortföringsrätten föreligger inte beträffande sådant som är att hänföra till nödig kostnad. I fråga om nyttig kostnad, som är ersättningsgill enligt 3 §, har besittaren – alltså den som avträder fastigheten – rätt att välja mellan ersättning och bortförande.

5.5.2 Lösenrätt för den vinnande

Hembud

Vill den som avträder egendomen begagna sin rätt enligt första stycket, ska denne enligt 5 kap. 5 § andra stycket *första meningen* erbjuda den som vunnit egendomen att lösa vad han önskar föra bort. Detta ska ske inom en månad från den dag då egendomen avträddes. Om den avträdande före utgången av denna tid väckt talan om ersättning enligt 3 §, ska erbjudandet ske inom en månad från den dag då dom, varigenom hans talan helt eller delvis lämnats utan bifall, vann laga kraft.

Den vinnande vill lösa

Vill den vinnande begagna sig av erbjudande enligt första stycket, ska han enligt *andra meningen* inom en månad från erbjudandet underrätta den som avträder egendomen om detta. Har samtidigt med erbjudandet krävts säkerhet för lösesumman, ska dessutom betryggande säkerhet ställas för denna inom samma tid.

Försummelse

Om den vinnande försummar något av vad som föreskrivs, är hans rätt enligt *tredje meningen* att lösa förlorad.

5.6 Egendom som får bortföras

6 § Det som ej förts bort inom tre månader efter det att erbjudandet om inlösen avvisades eller tiden för dess antagande utgick, tillfaller den vinnande utan ersättning.
Den som avträder egendomen får ej utan den vinnandes samtycke föra bort något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § kan vara skyldig att utge eller, om ersättningen blivit bestämd till beloppet, han betalat detta.
Om den som avträder egendomen fört bort något från denna, skall han återställa egendomen i dess tidigare skick.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 242

I 5 kap. 6 § finns bestämmelser om vad som gäller för den egendom som får bortföras.

5.6.1 Egendomen tillfaller den vinnande

Det som inte förts bort inom tre månader efter det att erbjudandet om inlösen avvisades eller tiden för dess antagande utgick, tillfaller enligt 5 kap. 6 § *första stycket* den vinnande utan ersättning.

Denna regel innebär inte att den avträdande förlorar sin bortföranderätt, om det beror på den vinnande att bortförande inte kunnat äga rum inom föreskriven tid (se prop. 1970:20 s. A 230).

5.6.2 Säkerhet m.m.

Den som avträder egendomen får enligt 5 kap. 6 § *andra stycket* inte utan den vinnandes samtycke föra bort något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § kan vara skyldig att utge, detta såvida inte ersättningen – om denna blivit bestämd till beloppet – betalats.

Bestämmelsen om ställande av säkerhet avser fallet, att frågan om ersättning enligt 1 eller 2 § inte blivit avgjord. Har däremot ersättningen redan blivit bestämd till beloppet, måste den som avträder egendomen erlägga detta belopp, innan något utan den vinnandes samtycke får föras bort från egendomen.

5.6.3 Återställande

Om den som avträder egendomen fört bort något från denna, ska han enligt 5 kap. 6 § *tredje stycket* återställa egendomen i dess tidigare skick.

5.7 Tvesalu

7 § Bestämmelserna i 1–6 §§ äger motsvarande tillämpning när fast egendom överlåtits till flera och tvist om företrädet uppstår mellan dem.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 242 f.

En tvesalusituation är inte att hänföra under klander i egentlig mening enligt vedertaget juridiskt språkbruk. För sådana äganderättstvister där parterna härleder sin rätt från samme fångesman – och det alltså är fråga om fall av dubbelöverlåtelse, s.k. tvesalu – äger emellertid på grund av förevarande paragraf bestämmelserna i 5 kap. motsvarande tillämpning på tvesalusituationen.

6. PANTRÄTT

Förarbeten

prop. 1970:20 del A 230-245, 398-401, samt del B 1 s. 244-297

I 6 kap. regleras panträtt till fast egendom medan själva inteckningsförfarandet regleras i 22 kap. Kapitlet är disponerat enligt följande.

1–2 §§	Upplåtelse av panträtt
3–6 §§	Panträttens innebörd
7–8 §§	Upplåtelse av panträtt i vissa fall
9 §	Ägarhypotekets innebörd
10–11 §§	Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar
12–17 §§	Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

6.1 Inskrivning i fastighet

1 § Ägare av en fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning). Bevis om inteckningen kallas pantbrev. Ett pantbrev utfärdas antingen i skriftlig form (skriftligt pantbrev) eller genom registrering i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister (datapantbrev).
Inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning). Gemensam inteckning kan också uppkomma genom att intecknad fastighet delas. Lag (1994:449).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 298-305, samt prop. 1993/94:197 s. 74

I 6 kap. 1 § finns bestämmelser om inteckning, pantbrev och om gemensam inteckning.

6.1.1 Pantbrev

Inskrivning av visst penningbelopp

Ägare av en fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, har enligt 6 § första stycket *första meningen* rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos IM erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning).

För uttagande av pantbrev gäller att fastighetsägaren ger in en ansökan till IM. Ansökan ska innehålla uppgift om *dels* det penningbelopp på vilket inteckningen ska lyda, *dels* den eller de fastigheter som avses. Detta regleras i 22 kap. 2 §.

En ansökan om inteckning ska göras av fastighetsägaren. Den ska innehålla uppgift om dels det belopp på vilket inteckningen ska lyda, dels den eller de fastigheter som avses.

Inteckningens belopp ska anges i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till en tillförlitlig kurs för växling mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Ansökan får inte avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa ägs av samma person och ligger inom samma inskrivningskontors verksamhetsområde (regionalitetsprincipen). En ansökan som avser en fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning måste avse samma fasta egendom som inteckningen och får inte också avse en fastighet som inte svarar för inteckningen.

Bevis om inteckning

Bevis om inteckning kallas för pantbrev, enligt *andra meningen*.

Skriftligt pantbrev eller datapantbrev

Ett pantbrev utfärdas enligt *tredje meningen* antingen i skriftlig form (skriftligt pantbrev) eller genom registrering i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister (datapantbrev).

6.1.2 Gemensam inteckning

Inteckning i flera fastigheter

I 6 kap. 1 § andra stycket *första meningen* finns en upplysning om att inteckning kan beviljas i flera fastigheter. Detta regleras i 22 kap. 2 § andra stycket. En inteckning kan också utsträckas enligt 22 kap. 7 § till att avse flera fastigheter än den från början belastade.

För att flera fastigheter ska få intecknas gemensamt finns vissa villkor. En inteckningsansökan får inte avse del av fastighet. Däremot får den avse flera fastigheter under vissa betingelser. För att inte komplicera exekutionsförfarandet för mycket måste en ansökan om inteckning i flera fastigheter avse sådana som är i *samme* ägares hand (homogenitetsprincipen). Fastigheterna kan då i inteckningshänseende behandlas som en enda fastighet. Med denna bestämmelse har man velat begränsa gemensam inteckning till situationer, då gemensamt ansvar har en funktion att fylla, t.ex. då flera fastigheter ingår i en brukningsenhet.

Det kan tänkas att flera fastigheter med skilda ägare ingår i en brukningsenhet. Detta gäller framförallt när makar äger fastigheter var för sig. Om det är önskvärt med gemensamt inteckningsansvar i en sådan situation finns möjlighet till sammanläggning enligt 12 kap. 2 § andra stycket FBL. Efter sammanläggning enligt den bestämmelsen kommer då makarna att äga varsin andel i den nybildade fastigheten.

Ytterligare en begränsning finns i fråga om gemensam inteckning. Fastigheterna måste var belägna inom samma inskrivningsmyndighets domsaga (regionalitetsprincipen). Dessutom gäller som förutsättning för gemensam inteckning att fastigheterna inte tidigare är intecknade var för sig. Om flera fastigheter är gemensamt intecknade, måste nya inteckningar omfatta samma fastigheter som de tidigare. Särinteckningar kan då inte förekomma.

Gemensam inteckning på annat sätt

Gemensam inteckning kan enligt andra meningen även uppkomma genom att intecknad fastighet delas. Detta syftar på avstyckning och klyvning.

6.2 Panträttsupplåtelsen

2 § Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen. Ett datapantbrev skall anses ha överlämnats till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret. Bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev icke alls eller delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §. Lag (1994:449).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 305 f., samt prop. 1993/94:197 s. 74-77

6.2.1 Panträttens uppkomst

Enligt 6 kap. 2 § *första stycket* upplåts panträtt genom att fastighetens ägare överlämnar – traderar – pantbrev som pant för fodringen.

Panträtten bygger på tre förutsättningar:

a) ett fordringsförhållande,

b) en av fastighetsägaren gjord muntlig eller skriftlig pantförskrivning till förmån för fordringen,

c) ett överlämnat pantbrev.

Panträttsupplåtelsen måste självfallet föregås av ett inteckningsförfarande, om inte fastighetsägaren har ett pantbrev i sin besittning.

För inteckningshandling utfärdad före år 1972 finns bestämmelser i 23 § JP.

Personligt fordringsförhållande

En panträttsupplåtelse är för sin giltighet beroende av ett personligt fordringsförhållande. Det är inte nödvändigt att det är fastighetsägaren som är gäldenär. En fastighetsägare kan mycket väl upplåta panträtt i sin fastighet till säkerhet för annan persons skulder. Fastighetsägarens roll är i första hand pantsättarens, inte gäldenärens.

Det vanligaste är att ett fordringsförhållande tar sig uttryck i form av skuldebrev. Vilka fordringsbevis som helst kan dock komma i fråga som bärare av panträtt. En fordran behöver inte ens nödvändigtvis grunda sig på skriftligt fordringsbevis – även muntlig rättshandling kan föreligga. Det kan vara fråga om en etablerad fordran men även villkorlig eller blivande sådan, t.ex. där panträtt upplåts som säkerhet för fullgörandet av ett garantiåtagande, en vitesklausul eller framtida anspråk på skadestånd. Det kan också vara fråga om kredit i löpande räkning eller generell pantförskrivning. En fordran kan också ökas successivt, t.ex. vid checkkredit och byggnadskreditiv.

Pantförskrivning

Pantförskrivningen tjänar som sammankoppling mellan fordran och pantbrev. Av pantförskrivningen måste framgå vilket eller vilka pantbrev som ska utgöra säkerhet för fordran. Pantförskrivningen måste innehålla uppgift om den fordran för vilken det eller de i förskrivningen omnämnda pantbreven ska tjäna som säkerhet.

Om, vid gemensam inteckning, fastigheterna kommit i skilda ägares hand, fordras att pantförskrivningen görs av alla ägarna.

Har det gemensamma ansvaret uppkommit som följd av fastighetsbildning, gäller givetvis en panträttsupplåtelse som skett före denna åtgärd utan inskränkning. Först när fordringen upphör och panträtt ska upplåtas på nytt eller när det blir fråga om att av någon anledning förnya den ursprungliga panträttsupplåtelsen, måste samtliga de gemensamt intecknade fastigheternas ägare medverka.

Behörig panträttsupplåtare är den civilrättsligt sett rätte ägaren. Det är inte nödvändigt att denne har sökt lagfart. Om fastighetsägaren inte har lagfart är han emellertid inte behörig att ansöka om inteckning och få ut pantbrev. Han kan dock komma åt pantbrev på annat sätt, han kan t.ex. överta obelånade pantbrev – ägarhypotek – av förre ägaren. Förre ägaren kan också skriva under en ansökan om inteckning. Det är alltså tänkbart att en fastighetsägare kan upplåta panträtt utan att ha lagfart, om han kan styrka sin äganderätt på annat sätt, t.ex. genom att åberopa ett köpeavtal med den som har lagfart på fastigheten.

Vid inteckningsförfarandet kontrollerar IM att sökanden är lagfaren ägare. Vid panträttsupplåtelsen däremot måste den till vilken pantbrevet överlämnas kontrollera behörigheten. I allmänhet kan man förlita sig på inskrivningsregistrets uppgifter om vem som är lagfaren ägare. Den lagfarne ägaren kan emellertid ha överlåtit fastigheten utan att förvärvaren av någon anledning ännu sökt lagfart. Den som har lagfart på fastigheten är i en sådan situation inte längre behörig att pantsätta fastigheten. Däremot är denne formellt sett fortfarande behörig att ansöka om inteckning. Det kan också vara så att pantsättarens förvärv av fastigheten är ogiltigt trots att överlåtaren har lagfart eller också kan föreligga ogiltighet för någon företrädares förvärv. En pantförskrivning i sådana situationer är i princip utan verkan. För dessa fall finns emellertid vissa möjligheter till godtrosförvärv av panträtten (se 6.7 Godtrosförvärv, 6.7a Framtida fordran och 6.8 Klander).

Överlämnande av pantbrev

Pantbrevet ska ha överlämnats till borgenären för att panträtt ska föreligga. Tradition måste alltså ha skett och panträtten är i princip för sitt bestånd beroende av att pantbrevet förblir i borgenärens besittning. Detta hindrar dock inte gäldenären att utnyttja ett ägarhypotek genom en panträttsupplåtelse i andra hand, om fordran understiger pantbrevets belopp. Panträtten kommer då till stånd genom att fastighetsägaren underrättar pantbrevets innehavare om förskrivningen eller att andrahandsborgenären företer skriftlig handling om pantförskrivningen för denne.

6.2.2 Datapantbrev

I stället för att utfärda ett pantbrev kan detta redovisas i pantbrevsregistret, s.k. datapantbrev. Detta anses enligt 6 kap. 2 § *andra stycket* överlämnat till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret. Registreringen motsvarar alltså överlämnandet – traderingen – och panträtten uppstår då genom registreringen under förutsättning att övriga rekvisit (se 6.2.1 Panträttens

uppkomst) är uppfyllda. En registrering innebär alltså inte utan vidare att det har uppkommit en giltig panträtt.

Datapantbrevsregistret förs av Lantmäteriet.

6.2.3 Ägarhypotek

I 6 kap. 2 § *tredje stycket* finns en hänvisning till 9 §, som reglerar ägarhypotek. Se vidare avsnitt 6.9 Ägarhypotekets innebörd.

6.3 Panträttens innebörd

3 § När en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har en borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta inte räcker till, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg. Detta får inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som i övrigt skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635) ökad med fyra procentenheter. Förändringar i referensräntan som inträffar efter upprättandet av en sakägarförteckning skall inte beaktas.
Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.
En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om pantbrevet har utmätts på ansökan av borgenären eller om pantbrevet är pantförskrivet till honom i andra hand.
Lag (2002:351).

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 236-238, 399 f., samt del B 1 s. 307-309, prop. 1971:179 s. 31-33 och 46 f., prop. 1984/85:54 s. 18-21 och 23 f.

6.3.1 Fördelning av medel

Fördelning av medel

När en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har enligt 6 kap. 3 § första stycket *första meningen* borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. Genom den konstruktion panträtten har avser en inteckning – och pantbrevet – ett visst kapitalbelopp.

Med uttrycket fordran avses det totala anspråk, för vilket fastigheten svarar på grund av panträttsupplåtelsen. Om inte annat framgår av pantförskrivningen, utgör pantbrevet säkerhet inte bara för den egentliga huvudfordringen utan också för biförpliktelser såsom ränta, indrivningskostnader och andra av fordringsförhållandet föranledda kostnader.

Tillägg

I den mån kapitalbeloppet inte förslår, erhåller borgenären enligt *andra meningen* betalning ur medlen genom tillägg.

Panträtten består *dels* av pantbrevets kapitalbelopp och *dels* av ett tillägg. När frågan om panträtten på något sätt aktualiseras är alltså en panthavare berättigad att få ersättning för sin fordran jämte upplupen ränta m.m. upp till pantbrevets kapitalbelopp. Om detta inte förslår, har panthavaren rätt till ett tillägg.

Tilläggets storlek

Tillägget får inte enligt *tredje meningen* överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte ränta på detta belopp från den dag då fastigheten

utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest ska fördelas (utmätningsränta) fram till medelstilldelningen.

Beräkning av räntan

Räntan beräknas enligt *fjärde meningen* för år enligt en räntefot som motsvarar det av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635) ökad med fyra procentenheter.

I första hand får en borgenär tilldelning ur kapitalbeloppet för såväl skuldbeloppet som ränta och andra förpliktelser. Endast om pantbrevets kapitalbelopp inte förslår, tas i andra hand tillägget i anspråk. Tillägget får utnyttjas både för det som brister avseende fordringens kapitalbelopp och ränta m.m. (se prop. 1971:179 s. 31).

Exempel

Om ett pantbrevs kapitalbelopp är 100 000 kronor kan panthavaren tilldelas ca 130 000 kronor totalt (kapitalbelopp, tillägg på 15 % och utmätningsränta). Om hans fordran är på 90 000 kronor, får de resterande 10 000 kronorna tas i anspråk för ränta m.m. Om detta inte förslår får tillägget tas i anspråk. Om fordringens kapitalbelopp är 110 000 kronor får 10 000 kronor av tillägget utnyttjas. Resterande, ca 20 000 kronor, får tas i anspråk för att täcka ränta m.m.

Förändringar av referensräntan

Förändringar av referensräntan som inträffar efter upprättandet av sakägarförteckning ska enligt femte meningen inte beaktas. Sakägarförteckning upprättas bl.a. vid exekutiv auktion.

6.3.2 Flera pantbrev

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, ska enligt 6 kap. 3 § *andra stycket* bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp. Denna s.k. blockbildningsregel innebär att tilläggen till pantbrevens belopp får tas i anspråk bara i den mån pantbrevens sammanlagda belopp inte förslår till betalning av borgenärens fordran.

Detta medför att borgenären inte, genom att i första hand ta tilläggen till vissa pantbrev i anspråk, kan påverka fastighetsägarens rätt till ägarhypotek enligt övriga pantbrev.

6.3.3 När tillägget inte gäller

En borgenärs rätt till betalning omfattar enligt 6 kap. 3 § *tredje stycket* inte tillägget, om pantbrevet har utmätts på ansökan av borgenären eller om pantbrevet är pantförskrivet till honom i andra hand. Bestämmelserna i detta stycke innebär att tillägget inte omfattas av en pantförskrivning i andra hand. Med en sådan pantförskrivning avses en pantsättning av ett pantbrev som redan är belånat hos någon annan kreditgivare.

En pantförskrivning i andra hand kan övergå till att gälla i första hand och därmed omfatta även tillägget, om den ursprunglige panthavaren får full betalning för sin fordran.

Ett obelånat eller endast delvis belånat pantbrev kan utmätas för fastighetsägarens skuld. Bestämmelserna i tredje stycket innebär däremot att tillägget inte kan göras gällande av en utmätningsborgenär, om den intecknade fastigheten tas i anspråk enligt 9 kap. 14 § UB eller om pantbrevet pantförskrivs till honom enligt 9 kap. 15 § UB. Även om sistnämnda pantförskrivning sker i första hand, kommer den alltså inte att omfatta tillägget. Om en oprioriterad utmätningsborgenär kunde få tillgång till tillägget, skulle detta betyda att efterföljande panthavare pressas tillbaka i fråga om sin säkerhet.

6.4 Preskriberad fordran

4 § Borgenär har rätt att få betalning enligt 3 § även om fordringen preskriberats eller icke blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 310 f.

Panträtt i fast egendom är oberoende av om själva fordringen preskriberats. En ansökan om inteckning är överhuvudtaget inte bärare av något anspråk mot den som gjort ansökningen och är därför inte underkastad den allmänna fordringspreskriptionen. Panträtten består alltså i fastigheten och borgenären har rätt att få betalning enligt 6 kap. 3 § även om fordringen har preskriberats.

6.5 Skyldighet att ta emot betalning

5 § Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 312

I 6 kap. 5 § finns en bestämmelse om skyldighet att ta emot betalning i visst fall.

Paragrafen syftar på bestämmelser bl.a. i UB och ExL och avser bl.a. det fall att medel ska fördelas mellan rättsägare på grund av exekutiv försäljning.

6.6 Vanvårdad fastighet

6 § Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 312-314

I 6 kap. 6 § finns bestämmelse om att borgenär i vissa fall kan få rätt till förtida betalning för fordran om en fastighet minskar i värde.

Det är inte alla fall av värdeminskning som ger rätt till förtida betalning. Värdeminskningen måste bero på att fastigheten försämrats till följd av vanvård eller naturhändelse eller "annan därmed jämförlig orsak" (se prop. 1970:20 del B 1 s. 313 f.).

6.7 Godtrosförvärv

7 § Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.
Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.
Vid tillämpning av första stycket skall den som har förlitat sig på ett högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han eller hon på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Lag (2000:226).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 314-317, prop. 1971:179 s. 33-44 och 47, prop. 1984/85:54 s. 15-18 och 24, samt prop. 1999/2000:39 s. 147

6.7.1 Huvudregeln

Godtrosförvärv när förre ägaren gjort panträttsupplåtelse

Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, är enligt 6 kap. 7 § första stycket *första meningen* upplåtelsen gällande, om borgenären vid upplåtelsen vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Detsamma gäller när fordringen överlåtits till annan. Bestämmelsen blir aktuell när nye ägaren inte sökt lagfart.

Om fastigheten överlåtits till två och den tidigare överlåtelsen äger företräde, trots att lagfart först sökts på den senare överlåtelsen, gäller upplåtelse av panträtt från den vars äganderättsförvärv ska vika, endast om borgenären vid upplåtelsen vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen.

Om någon som varken är eller har varit ägare till fastigheten förfogar över ett pantbrev genom pantsättning, blir upplåtelsen ogiltig oavsett borgenärens goda eller onda tro. När överlåtelse skett och överlåtaren därefter upplåtit panträtt i fastigheten, kan däremot borgenären som nämnts åberopa god tro.

En gäldenär är inte legitimerad att upplåta panträtt redan genom sitt innehav av pantbrev. Han måste också visa att han är ägare av fastigheten.

Borgenären måste också förvissa sig om att gäldenären är behörig panträttsupplåtare genom att ta del av gravationsbevis rörande fastigheten eller på annat betryggande sätt.

God tro hos en borgenär, som är juridisk person, är inte utesluten enbart av det skälet att annan tjänsteman än den eller de som handlägger panträttsärendet äger kännedom om äganderättsövergången. Förutsättningen är dock att det vid ett bedömande av omständigheterna inte ter sig rimligt att föra denna kunskap borgenären till last i panträttsärendet.

Godtrosskyddet är tillämpligt också vid upplåtelse av panträtt i andra hand. För att andrahandspanthavaren ska bli skyddad måste denne vara i god tro när pantbrevets innehavare får underrättelse om panträttsupplåtelsen. Av

allmänna rättsgrundsatser lär dessutom följa att upplåtelse av panträtt i andra hand inte blir gällande mot den som före upplåtelsen förvärvat fastigheten av upplåtaren, om pantbrevets innehavare har fått under rättelse om äganderättsövergången innan han underrättas om panträttsupplåtelsen. Däremot bör andrahandspanthavare som i god tro erhållit panträtt genom en generell pantförskrivning inte anses bli försatt i ond tro genom att en underrättelse om ett senare ägarbyte lämnats endast till förstahandspanthavaren.

Godtrosregeln tar närmast sikte på det fallet att efter överlåtelse av fastigheten förre ägaren upplåter panträtt i fastigheten. Av grunderna för bestämmelsen följer emellertid också att borgenär, som fått panträtt upplåten åt sig av den som då var fastighetens ägare eller som borgenären i samband med mottagandet av pantbrevet i god tro förutsatt vara pantbrevets ägare, kan vinna panträtt för fordran som omfattas av pantförskrivningen och uppkommer först efter det att fastigheten har bytt ägare och den nye ägaren har sökt lagfart.

Tvesalusituation

Om fastigheten överlåtits även till annan, äger enligt *andra meningen* det som sägs i första meningen tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort. Denna bestämmelse är ett komplement till bestämmelsen i första meningen.

Bakgrunden till bestämmelsen är det förhållandet att den tidigare fastighetsförvärvarens företräde framför den senare fastighetsförvärvaren kan gå förlorat, om den senare förvärvaren söker lagfart på sitt förvärv innan den tidigare förvärvaren gjort det. Medan företrädesfrågan ännu är svävande, antingen därför att ingendera av fastighetsförvärvarna ännu sökt lagfart eller därför att den senare fastighetsförvärvaren visserligen sökt lagfart men inte var i god tro vid förvärvet och följaktligen riskerar att frånvinnas fastigheten, är den senare fastighetsförvärvaren i och för sig behörig att upplåta panträtt. Skulle han emellertid sedan frånvinnas fastigheten, är panträttsförvärvarens möjlighet att värja panträtten beroende av att han vid tiden för panträttsuppplåtelsen var i god tro rörande upplåtarens behörighet. Det är detta som förevarande komplementregel utsäger.

6.7.2 Familjerättsliga förvärv m.m.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § första stycket är enligt *andra stycket* tillämpliga även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

Bestämmelserna i 1–10 §§ om överlåtelse och upplåtelse äger motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte och på liknande förvärv, när fråga uppkommer om företräde mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 § eller om företräde på grund av inteckning.

Paragrafen i 17 kap. reglerar *universalfång*, alltså en uppdelning av en hel förmögenhetsmassa.

Om någon erhållit en fastighet som legat och dödsboet överlåtit fastigheten till annan, uppkommer frågan om företräde mellan legatet och den senare överlåtelsen. Om lagfart söks tidigare på överlåtelsen än på legatet, äger överlåtelsen företräde framför legatet under förutsättning att förvärvaren var i god tro. Kravet på god tro avser uteslutande huruvida förvärvaren ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Att dödsboet inte varit behörigt att överlåta fastigheten saknar betydelse när det gäller att bedöma förvärvarens goda tro.

En överlåtelse genom köp, byte och gåva kallas *singularfång*.

6.7.3 Gravationsbevis

Vid tillämpning av första stycket ska enligt 6 kap. 7 § *tredje stycket* den som har förlitat sig på ett högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han eller hon på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen.

Kontroll av att panträttsupplåtaren är behörig, dvs. rätt ägare till fastigheten, sker som regel genom att ett gravationsbevis företes. Det är emellertid inte alltid som man kan förlita sig på gravationsbevis. Det kan tänkas att den som enligt gravationsbeviset är fastighetsägare inte är behörig panträttsupplåtare. Det kan ju ha skett en äganderättsövergång sedan gravationsbeviset utfärdades.

Om man vill ha aktuellare uppgifter måste kontroll ske i inskrivningsregistret. Det är dock inte säkert att detta innehåller de aktuella uppgifterna.

Fastigheten kan alldeles nyligen ha blivit överlåten och den nye ägaren ännu av någon anledning inte sökt lagfart. Arbetsbelastningen på IM kan också vara sådan att de aktuella uppgifterna inte går att få fram på annat sätt än genom en genomgång av oregistrerade ansökningar om lagfart. Om emellertid kreditgivaren enligt förevarande bestämmelse förlitat sig på ett gravationsbevis som inte är äldre än en månad – och kreditgivaren är i god tro beträffande fastighetsinnehavet – kan denne göra ett godtrosförvärv av panträtten.

Den angivna tiden får beräknas med utgångspunkt i tidpunkten för panträttsupplåtelsen eller, när fordringen därefter har överlåtits till annan, i tidpunkten för den senares förvärv.

Många kreditgivare har tillgång till terminaler, som är anslutna till inskrivningsregistret. Användningen av uppgifter från sådana terminaler sker emellertid på mottagarens risk (se prop. 1973:13 s. 49).

6.7a Framtida fordran

7 a § Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet behörig att upplåta panträtten eller var borgenären då i god tro på sätt anges i 7 §, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten när fordringen uppkommer. Vad nu sagts gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten.
Vad som sägs i första stycket gäller även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag som det är fråga om. Lag (1985:172)

Förarbeten

prop. 1984/85:54 s. 15-18 och 24 f.

6.7a.1 Upplåtaren inte längre ägare

Fordran har ännu inte uppkommit

Om panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet var behörig att upplåta panträtten eller borgenären var i god tro på sätt som anges i 7 §, gäller enligt 6 kap. 7 a § första stycket *första meningen* panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten.

Paragrafen ger kreditgivaren ett förstärkt godtrosskydd då ny kredit upptas efter det att panträtt har upplåtits till säkerhet för framtida fordran eller då lån flyttas över eller konverteras på normala villkor.

I avtal om fastighetslån ingår ofta en klausul som innehåller att det eller de pantbrev som lämnas som säkerhet för lånet även ska utgöra pant för de övriga förbindelser för vilka låntagaren kan komma att häfta i förhållande till kreditgivaren. Bestämmelserna i första stycket avser framför allt sådana generella pantförskrivningar, t.ex. checkräkningskrediter, byggnadskreditiv och liknande. Bestämmelsen är dock så allmänt avfattad att den omfattar alla situationer då ett pantbrev överlämnas först och fordringen uppkommer senare, t.ex. då pantbrevet ges in till en kreditinstitution i samband med låneansökan och lånet betalas ut en tid därefter.

När fordringen i fall som första stycket reglerar sedermera uppkommer gör kreditgivaren ett godtrosförvärv av panträtten på grundval av sin ursprungliga ägarkontroll, detta oavsett hur lång tid efter denna som fordringen uppkommer.

Enligt denna bestämmelse är det tillräckligt att kreditgivaren kontrollerar pantsättarens behörighet vid pantsättningstillfället. Han behöver inte förnya prövningen vid tidpunkten för fordringens – och därmed panträttens – uppkomst. Om det visar sig att pantsättaren inte längre är fastighetsägare – och därmed inte behörig att upplåta panträtt – är kreditgivaren skyddad, såvida upplåtaren varit behörig vid pantsättningstillfället eller om kreditgivaren då var i god tro enligt 7 §.

Borgenären fått kännedom om en överlåtelse

Vad som stadgas i första meningen gäller enligt *andra meningen* inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten.

6.7a.2 Fordran byts ut

Vad som sägs i första stycket gäller enligt *andra stycket* även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag som det är fråga om. Det räcker alltså att denne har kontrollerat behörigheten vid den första fordringens uppkomst. Panträtten består alltså i fastigheten även om det visar sig att denna har bytt ägare.

6.8 Klander

8 § Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.
Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 317 f.

6.8.1 Fastighet frångår innehavaren

Om fastighet frångår innehavaren efter klander, är enligt 6 kap. 8 § *första stycket* upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om inte annat följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse. Denna bestämmelse följer av att i princip endast fastighetens rätte ägare är behörig att upplåta panträtt i sin fastighet.

Hänvisningen till 18 kap. avser 2 §. Om enligt denna bestämmelse panträtt har upplåtits i fast egendom och upplåtaren av någon anledning inte var rätt ägare, är upplåtelsen giltig såvida lagfart på egendomen var beviljad för upplåtaren vid upplåtelsen eller därefter beviljades denne. En förutsättning för detta är givetvis att borgenären varit i god tro.

Vid godtrosförvärv enligt 18 kap. utgår ersättning av staten till den rätte ägaren. Om denne enligt reglerna i 18 kap. 2 § måste acceptera panträtt i sin fastighet, som denne inte varit upplåtare av, får vederbörande alltså ersättning härför. Ersättningsregler finns endast i 18 kap. beträffande godtrosförvärv. Vid godtrosfärvärv enligt 6 kap. 7 eller 7 a §§ utgår däremot inte ersättning till fastighetsägaren. Ersättningsreglerna i 18 kap. grundar sig på inskrivna förvärv. Godtrosreglerna i 6 kap. är däremot inte knutna till inskrivning.

6.8.2 Avtal som hävs

Förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal hävs

Första stycket äger enligt andra stycket *första meningen* motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv hävs av överlåtaren.

Med förvärv menas, i fråga om återgång, inte enbart överlåtelse utan varje förvärv som är behäftat med en rättslig brist som kan utgöra grund för talan om förvärvets återgång. Hävning däremot förutsätter ett förmögenhetsrättsligt avtal.

En förutsättning för återgång, liksom för klander, är att innehavarens fång är ogiltigt. Denne är då inte behörig att upplåta panträtt.

Om ett förvärv av fastighet återgår såsom ogiltigt, t.ex. på grund av att säljaren inte var rätt ägare, eller om det hävs – hävning kan i vissa fall ske om överlåtaren gjort köpet svävande enligt 4 kap. 3 § 1 – ska fastigheten i princip återgå gravationsfri. Emellertid är 18 kap. 2 § tillämplig. Har

förvärvaren pantsatt fastigheten, består pantsättningen mot den som tidigare överlåtit fastigheten, när denne får tillbaka fastigheten. Detta gäller om lagfart var beviljad för förvärvaren och borgenären varit i god tro. Bakgrunden till regleringen i 18 kap. är att man ska kunna förlita sig på uppgifterna i inskrivningsregistret.

Observeras bör att bestämmelsen endast berör hävning av *överlåtaren*, *inte* hävning av *förvärvaren*. Vid hävning av överlåtaren ska fastigheten i princip återgå gravationsfri. Vid hävning av förvärvaren består alltid i princip en panträttsupplåtelse, som denne företagit.

Klander, återgång och hävning

Med *klander* avses att någon, med påstående om bättre rätt, riktar talan mot någon som är eller varit i besittning av fastigheten. Till klander hänför sig dock inte äganderättstvist på grund av ingånget avtal mellan parterna eller tvesalusituation. Med återgång avses att avtalet automatiskt blir ogiltigt, t.ex. på den grunden att ansökan om förvärvstillstånd enligt JFL gjorts för sent. Med hävning avses att den ene kontrahenten gör gällande att motparten inte iakttagit avtalets bestämmelser, t.ex. vid köp att köparen inte erlagt köpeskillingen. En förutsättning för hävning i den situationen är att avtalets gjorts beroende av köpeskillingens erläggande enligt 4 kap. 3 § 1.

Gåva återgår

Om gåva återgår till givaren på talan av denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock enligt *andra meningen* upplåtelsen, såvida den inte skett efter det att talan väcktes. Bakgrunden till denna bestämmelse finns i 4 kap. 30 §. Bestämmelsen har också nära samband med 4 kap. 31 §.

6.9 Ägarhypotekets innebörd

9 § Om pantbrev icke överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 319 f.

Ej pantsatt pantbrev

Om ett pantbrev inte är överlämnat som pant för fordran föreligger ägarhypotek. I sådant fall är fastighetsägaren enligt 6 kap. 9 § *första meningen* berättigad till tilldelning vid fördelning av de medel som flyter in för fastigheten vid en eventuell exekutiv auktion med pantbrevets kapitalbelopp. Däremot är denne inte berättigad till tillägg.

I 6 kap. 8 § behandlas situationer när en panträttsupplåtelse blir utan verkan. Det är då själva upplåtelsen detta berör. Pantbrevet däremot behåller sin giltighet och rättsanspråket på grund av handlingen utgör ägarhypotek.

Fordran understiger ett pantbrevs kapitalbelopp

Om ett pantsatt pantbrevs belopp överstiger fordringens belopp föreligger enligt *andra meningen* ägarhypotek beträffande skillnaden. I sådana fall kan pantbrevet vara pantsatt för ytterligare en fordran, en andrahandspantsättning. En andrahandspantsättning blir giltig fullt ut sedan andrahandspanthavaren meddelat förstahandspanthavaren om pantsättningen – *denuntiation*. Pantbrevet är då kvar hos förstahandspanthavaren.

För de fall inteckningen är registrerad i datapantregistret ska denuntiation göras till pantbrevshavaren. Om förstahandspanthavarens fordringar understiger pantbrevets belopp och tillägg är andrahandspanthavaren berättigad till tilldelning ur medlen med maximalt skillnaden.

6.10 Gemensamma inteckningars inbördes ansvar

10 § Ansvaret för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då ej fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställes. Om någon av fastigheterna skall säljas utmätningsvis och taxeringsvärde som angivits nu icke finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som åsätts fastigheterna enligt 12 kap. utsökningsbalken.
Kan borgenär ej erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt första stycket, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning ej erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna. Lag (1981:784).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B s. 321-327, samt prop. 1980/81:84 s. 160

6.10.1 Ansvaret mellan fastigheterna

Ansvaret för inteckning

Enligt 6 kap. 10 § första stycket *första meningen* ansvarar vid gemensam inteckning var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Fastigheterna svarar alltså primärt för var sin proportionella del.

Fastighets värde

Som fastighetsvärde gäller enligt *andra meningen* taxeringsvärdet för året innan inteckning söktes. Om fastigheten då inte var taxerad, gäller det taxeringsvärde som därefter först fastställs.

Försäljning utmätningsvis

Om någon av fastigheterna ska säljas utmätningsvis och taxeringsvärde inte finns för var och en av fastigheterna, gäller enligt *tredje meningen* de värden som åsätts fastigheterna enligt 12 kap. UB.

6.10.2 Brist i primärt ansvarig fastighet

Övriga fastigheter svarar för bristen

Om en borgenär inte får betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp som fastigheten svarar för, svarar enligt 6 kap. 10 § andra stycket *första meningen* de övriga fastigheterna inbördes proportionellt för återstoden av beloppet. Detta fördelas efter samma grunder som enligt första stycket.

Brist i övriga fastigheter

Skulle brist uppstå i någon av dessa fastigheter, fördelas denna brist enligt *andra meningen* på övriga fastigheter efter samma principer. En fastighet svarar alltså *subsidiärt solidariskt* för den gemensamma inteckningen. Detta gäller när den gemensamma inteckningen uppstått på *samtidig ansökan*.

Exempel

I fastigheterna 1:1 och 2:1 har beviljats en gemensam inteckning på 100 000 kr. De taxeringsvärden som ska avgöra ansvarsfördelningen är 25 000 respektive 75 000 kr. Primärt svarar 1:1 för 25 000 kr och 2:1 för 75 000 kr. Subsidiärt svarar de obegränsat för varandra. Skulle bara 10 000 kr kunna tas ut ur 1:1, har 2:1 att svara för det resterande beloppet om 90 000 kr.

6.11 Ansvar efter delning av fastighet

11 § Har intecknad fastighet delats, fördelas ansvaret mellan de särskilda delarna enligt 10 §, om annat ej anges i andra stycket.
Delades fastigheten genom avstyckning och är stamfastigheten och den avstyckade fastigheten icke längre i samme ägares hand, svarar stamfastigheten för hela inteckningen och den avstyckade fastigheten endast för vad som icke kan utgå ur stamfastigheten. Om flera fastigheter avstyckats från stamfastigheten, svarar fastighet, på vilken lagfart icke sökts, före fastighet, på vilken lagfart sökts, och fastighet, på vilken lagfart sökts senare, före fastighet, på vilken lagfart sökts tidigare. Har lagfart sökts på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke sökts på någon av fastigheterna, svarar fastighet som senare övergått till ny ägare före fastighet som tidigare övergått till ny ägare. Mellan fastigheter som övergått samma dag fördelas ansvaret efter de grunder som anges i 10 §.
Andra stycket hindrar icke att borgenären söker betalning samtidigt ur stamfastighet och avstyckad fastighet.
Bestämmelse om att avstyckad fastighet i vissa fall icke svarar för inteckning i stamfastighet finns i 16 § andra stycket.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B s. 327-333

6.11.1 Delning genom klyvning

Har intecknad fastighet delats, fördelas ansvaret enligt 6 kap. 11 § *första stycket* mellan de särskilda delarna enligt 10 §. Detta gäller vid klyvning av fastighet.

6.11.2 Delning genom avstyckning

Delarna inte längre i samme ägares hand

Bestämmelserna i detta stycke gäller oavsett om äganderättsövergången skett genom överlåtelse eller annat fång.

Om fastighet delats genom avstyckning och stamfastigheten och den avstyckade fastigheten inte längre är i samme ägares hand, svarar enligt 6 kap. 11 § andra stycket *första meningen* stamfastigheten för hela inteckningen och den avstyckade fastigheten endast för vad som icke kan utgå ur stamfastigheten. Motsatsvis följer att principerna i 10 § gäller även vid avstyckning, så länge stamfastigheten och den avstyckade fastigheten är i samme ägares hand.

Bestämmelsen är tillämplig även när område avstyckas för sammanläggning.

När stamfastigheten och avstyckningen inte längre är i samme ägares hand upphör alltså det primära ansvaret däremot för den avstyckade fastigheten och denna blir endast subsidiärt ansvarig.

Flera fastigheter har avstyckats från stamfastigheten

Har flera fastigheter avstyckats från stamfastigheten, svarar enligt *andra meningen* fastighet, på vilken lagfart sökts senare, före fastighet, på vilken lagfart sökts tidigare. Har lagfart sökts på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke sökts på någon av fastigheterna, svarar enligt tredje meningen fastighet som senare övergått till ny ägare före fastighet som tidigare övergått till ny ägare.

Exempel

Från den intecknade fastigheten 1:1 har avstyckats fastigheterna 1:2, 1:3, 1:4 och 1:5. Den avstyckade fastigheten 1:5 kvarstannar i stamfastighetsägarens hand medan däremot 1:2, 1:3 och 1:4 försäljs i nu nämnd följd men lagfars i omvänd ordning. Resultatet härav blir att 1:1 och 1:5 svarar primärt för inteckningen under det att 1:2 svarar subsidiärt i förhållande till 1:1 och 1:5, 1:3 svarar subsidiärt i förhållande till 1:2 samt 1:4 svarar susbsidiärt i förhållande till 1:3. (Se Westerlind, Kommentar till JB 6 kap. s. 357.)

Fastigheter har övergått på ny ägare samma dag

Mellan fastigheter som övergått samma dag fördelas enligt *fjärde meningen* ansvaret efter de grunder som anges i 6 kap. 10 §.

6.11.3 Betalning samtidigt ur delarna

Andra stycket hindrar inte enligt *tredje stycket* att borgenären söker betalning samtidigt ur stamfastighet och avstyckad fastighet.

6.11.4 Hänvisning till 16 §

I *fjärde stycket* finns en hänvisning till 16 § att avstyckad fastighet i vissa fall inte svarar för inteckning i stamfastighet. Se vidare 6.16.2 Avstyckning av samfälld mark.

6.12 Pantbrevs giltighet

12 § Avser inteckning endast en fastighet och säljs denna exekutivt, är inteckningen, sedan försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om inte kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.
Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljes dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar inteckningen sin verkan, om ej kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljes endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt utan verkan, om ej kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp. Lag (1994:445).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B s. 321-327, prop. 1971:20 s. 373-375, prop. 1980/81:84 s. 160, samt prop. 1993/94:191 s. 37

6.12.1 Inteckning avser en fastighet

Exekutiv försäljning och inteckning avser en fastighet

Om inteckning avser endast en fastighet och denna säljs exekutivt, är inteckningen enligt 6 kap. 12 § första stycket *första meningen* utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckning inte täcks av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel. Detta gäller sedan försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats. Detta gäller såvida inte kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar.

Inroparen av fastighet på exekutiv auktion kan ha intresse av att en inteckning, som enligt förevarande bestämmelse skulle falla bort, får stå kvar. Denne kan ha intresse av att genast kunna förfoga över inteckningen, t.ex. för att utverka omedelbar kredit. Dessutom slipper han de kostnader som uttagande av nytt pantbrev medför. Detta är anledningen till att kronofogdemyndigheten på begäran kan förordna om fortsatt inteckningsansvar. Ett särskilt skäl att påkalla ett sådant förordnande kan vara att en inteckning endast delvis blivit täckt av realisationsmedlen. Inteckningen blir då ett ägarhypotek.

Särskild försäljning av tillbehör

Om medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning enligt *andra meningen* utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Separat tillbehörsförsäljning är i första hand avsedd att tillämpas i fråga om industritillbehör men kan komma i fråga även beträffande andra slag av fastighetstillbehör. Sådan försäljning kan användas både i förening med auktionsförsäljning av fastigheten i övrigt och i kombination med underhandsförsäljning.

6.12.2 Flera fastigheter

Gemensam inteckning

Om inteckning avser flera fastigheter gemensamt och dessa säljs på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger enligt andra stycket *första meningen* första stycket motsvarande tillämpning.

Denna försäljningsform är den vanligaste vid exekutiv auktion på gemensamt intecknad fastighet. Om en fullständig kongruens i både ägar- och belastningshänseende föreligger och den exekutiva försäljningen därtill avser hela det samintecknade fastighetskomplexet, blir detta att vid försäljningen behandla på samma sätt som en enkelt intecknad fastighet.

Särskilda sakägarförteckningar

Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar enligt *andra meningen* inteckningen sin verkan, om inte kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Denna bestämmelse tar sikte på det läget att, liksom i första meningen, hela det samintecknade fastighetskomplexet ska försäljas på auktionen. Skillnaden är att i förevarande fall försäljningen sker enligt särskilda sakägarförteckningar. Effekten blir då att inteckningen förlorar sin giltighet i och med försäljningen. Även i detta fall finns möjligheten att begära ett förordnande om fortsatt inteckningsansvar (se 6.12.1 Inteckning avser en fastighet). Förordnandemöjligheten här är reserverad för en alldeles speciell situation, nämligen den då den sålda fastigheten har att enligt 6 kap. 11 § andra stycket svara för hela inteckningen i förhållande till de andra i det gemensamma ansvaret inbegripna fastigheterna (se prop. 1970:20 s. del A 242 f.).

Endast någon av fastigheterna säljs

Om endast någon eller några av fastigheterna säljs, blir inteckningen enligt *tredje meningen* helt utan verkan beträffande den försålda fastigheten, såvida inte kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Beträffande annan fastighet blir inteckningen utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp. Försäljningens inverkan på inteckningen beträffande den eller de sålda fastigheterna blir densamma som enligt andra meningen, inteckningen förlorar sin giltighet i och med försäljningen. Även i denna situation kan förordnande ske om fortsatt inteckningsansvar.

6.13 Fördelning av medel utan försäljning

13 § Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, är inteckning utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp.
Första stycket gäller ej, om innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning och, när fråga är om gemensam inteckning, samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 334 f.

6.13.1 Inteckning utan verkan

Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, är enligt 6 kap. 13 § *första stycket* inteckning utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp. Detta överensstämmer med övriga fall av medelsfördelning.

6.13.2 Avstående från rätt till betalning

Första stycket gäller enligt *andra stycket* inte, om innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning. När fråga är om gemensam inteckning gäller detta om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Bestämmelsen innebär att, om inteckningshavare avstår från rätt till betalning, medlen i stället erbjuds den inteckningshavare vars fordran ligger därnäst i företrädesordningen.

6.14 Expropriation m.m.

14 § Avstås intecknad fastighet eller område av sådan fastighet på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är inteckningen utan verkan i den inlösta egendomen, sedan inlösen fullbordats. Såvitt angår annan av inteckningen besvärad egendom är inteckningen utan verkan till belopp som vid fördelning av medel med anledning av tvångsförvärvet utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 335-339

I 6 kap. 14 § finns bestämmelser om när intecknad fastighet eller område avstås genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

Paragrafen förutsätter att det rör sig om en medelsfördelning som förrättas av myndighet och hänför sig till medel vilka enligt vederbörliga författningsföreskrifter blivit nedsatta hos myndighet. I vissa fall finns bestämmelser om att ersättning får utbetalas till rättsägare utan föregående nedsättning, t.ex. enligt 6 kap. 2–4 §§ ExL. En sådan utbetalad ersättning har inte någon inverkan på intecknings giltighet. Detta framgår av 6 kap. 15 §.

6.15 Fördelning av medel i övrigt

15 § Har myndighet i annat fall än som avses i 12–14 §§ fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, är inteckningen utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 340

Bestämmelsen i *första meningen* syftar på fall som inte täcks av 6 kap. 14 § men ändå berör medelsfördelning mellan rättsägare i intecknad fastighet. Det kan vara fråga om tvångsförvärv men sådana som inte överför äganderätten utan tillskapande av särskild rätt såsom nyttjanderätt eller servitut i fastigheten (se Westerlind, Kommentar till JB 6 kap. s. 397). Hit hör också fördelning av medel enligt 5 kap. 16 § andra stycket FBL.

Paragrafen förutsätter att det ska vara fråga om en av myndighet förrättad fördelning.

Enligt *andra meningen* äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning. Även i detta fall finns alltså möjligheten att med inteckningens giltighet bevarad avstå från att lyfta tillgängliga medel.

Rättsfall

NJA 1979 s. 721 (LM ref. 79:36). En avstyckad fastighet som inte befriats från inteckningarna i stamfastigheten svarar ensamt för inteckningarnas fulla belopp när inteckningarna i stamfastigheten blivit utan verkan till följd av att fastigheten avregistrerats. Inteckningen kan därför inte avlyftas från avstyckningen genom relaxation (22 kap. 11 §).

6.16 Fastighetsbildnings inverkan

16 § Sammanlägges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.
En fastighet som har bildats genom avstyckning ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna, om
1. lantmäterimyndigheten har meddelat ett beslut om inteckningsfrihet enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller
2. fastigheten har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägovidd av en samfällighet.
Lag (2004:395).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 340 f.

prop. 2003/04:73 s. 16

6.16.1 Sammanläggning

Om fastighet eller del av fastighet sammanläggs med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar enligt 6 kap. 16 § *första stycket* inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

FBL inrymmer inte något eget stadgande angående de inteckningsrättsliga konsekvenserna av sammanläggning. I 12 kap. 5 § finns dock bestämmelser angående inskrivningar enligt följande.

Besväras mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske endast om

1. ingen av fastigheterna besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den eller de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt, eller

2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten.

Av 12 kap. 11 § FBL framgår att förslag till företrädesordning upprättas av inskrivningsmyndigheten, vars yttrande enligt vad som föreskrivs i 12 kap. 9 § FBL alltid ska inhämtas.

6.16.2 Avstyckning av samfälld mark

Om samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet avstyckas, svarar enligt 6 kap. 16 § *andra stycket* den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.

Inteckningsbefrielsen inträder automatiskt som en följd av avstyckningsåtgärden. För att säkerställa rättsägares intressen finns skyddsregler i 10 kap. 2 § andra stycket FBL. Denna säger att, om fastighet som har del i samfälligheten svarar för inteckning, avstyckning får ske endast om ett belopp motsvarande värdet av fastighetens andel i den mark som ska avstyckas inbetalas till Lantmäteriet. Denna åtgärd behövs dock inte om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medger att avstyckning

får äga rum utan att inbetalning sker. Om emellertid LM finner att avstyckningen är väsentligen utan betydelse för rättsägare, får avstyckning ske utan att nedsättning sker och utan medgivande från borgenärerna. Se vidare Handbok FBL 10.2.2 Skydd för panträttshavare.

Denna bestämmelse har kommit till för att förhindra ett komplicerat gemensamt inteckningsansvar.

En avstyckning från samfälld mark får samma effekt som en relaxation.

6.17 Pantbrev utan verkan

17 § Om inteckning blir utan verkan, är även pantbrevet utan verkan. Ändras i annat fall inteckning till belopp eller omfattning erhåller pantbrevet verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll.
Dödning av förkommet pantbrev medför ej att inteckningen blir utan verkan.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 342-344

6.17.1 Inteckning och pantbrev utan verkan

Om inteckning blir utan verkan, är enligt 6 kap. 17 § *första stycket* även pantbrevet utan verkan. Om inteckning ändras i annat fall till belopp eller omfattning, erhåller pantbrevet verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll.

En inteckning kan – bortsett från ändringar i fråga om förmånsrätten – ändras i två avseenden, nämligen beträffande *dels* beloppet, *dels* omfattningen av den fasta egendom som inteckningen avser. En sådan förändring återverkar direkt på pantbrevets belopp eller dess föremål.

6.17.2 Dödning

Dödning av förkommet pantbrev medför enligt *andra stycket* inte att inteckningen blir utan verkan.

7. NYTTJANDERÄTT, SERVITUT M.M.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 349–405 och 916–932

I 7 kap. finns allmänna bestämmelser för såväl nyttjanderätter som servitut och rätt till elektrisk kraft. I 8–13 kap. finns speciella bestämmelser avseende helnyttjanderätterna.

De begränsade sakrätterna som avses i detta kapitel får – till skillnad från panträtten – sakrättslig verkan genom upplåtelsen och är alltså inte beroende av inskrivning.

Detta kapitel upptar de grundläggande sakrättsliga reglerna för de begränsade rättigheterna nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

Kapitlets disposition

Kapitlet är disponerat enligt följande.

1–4 §§ Bestämmelsernas tillämpningsområde

5–6 §§ Upplåtelsetiden

7–8 §§ Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar i och tillägg till upplåtelseavtalet

9 § Hinder mot andelsupplåtelse

10 § Rätt till inskrivning

11–21 §§ Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare

22–24 §§ Rättigheters inbördes ställning

25–26 §§ Rättighetens upphörande i vissa fall

27–30 §§ Verkan av ändring i fastighetsindelningen

31 § Vissa upplåtelser i andra hand

Allmänt om nyttjanderätter

Nyttjanderätt enligt JB är av två huvudslag, helnyttjanderätt och partiell nyttjanderätt. En *helnyttjanderätt* innebär att fastighetsägaren avstår från att bruka den mark nyttjanderätten avser till förmån för en nyttjanderättshavare, vilken i stället brukar marken. Nyttjanderättshavaren har alltså ensamrätt till den mark arrendet avser. En *partiell nyttjanderätt* innebär att rättighetshavaren får tillträde till fastigheten – hela fastigheten eller visst område – för att tillgodogöra sig någonting på denna. Fastighetsägaren fortsätter således i det fallet att bruka marken som sådan.

Grunddrag hos nyttjanderätter och servitut

Utmärkande för nyttjanderätterna är att de är knutna till viss bestämd person på förmånssidan, detta till skillnad mot servitut, som är knutet till viss fastighet. En nyttjanderättshavare behöver överhuvudtaget inte själv vara

fastighetsägare vilket alltså i princip är nödvändigt vid servitutsupplåtelse. Nyttjanderätten går dessutom ut på en aktiv användning av fastigheten.

Avtalsform

För arrenden och tomträtt finns speciella regler i JB för avtalets form.

För avtal om upplåtelse av övriga nyttjanderättsformer finns inga speciella krav i JB eller annan lagstiftning utan reglerna i *avtalslagen* är tillämpliga. Detta innebär att avtalet blir bindande när parterna har träffat sin överenskommelse oavsett avtalets form. Detta kan alltså vara muntligt.

Viss fastighet

Upplåtelsen måste avse viss fastighetsindivid men kan avse visst område av denna. Enligt 7 kap. 9 § får en enskild jordägare inte upplåta nyttjanderätt i andel i fastighet och inte heller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter.

Annan lagstiftning

Utöver regleringen i JB finns annan lagstiftning som reglerar begränsade rättigheter, endera exklusivt eller tillsammans med JB. Sådan lagstiftning berörs i avsnitten 7.3 Partiella nyttjanderätter och naturvårdsavtal och 7.4 Nyttjanderätter utanför JB. Dessutom gäller civilrättslig lagstiftning i allmänhet såsom avtalslagen.

Fastighetsbildning

Detta kapitel har stor betydelse vid fastighetsbildning. Detta gäller särskilt avdelningen som har rubriken ”Verkan av ändring i fastighetsindelningen”. Av särskild betydelse är 27 §, som reglerar vad som händer med nyttjanderätt eller servitut, som belastar en fastighet som delas, och 29 § som behandlar vad som gäller för nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid ombildning av fastigheter genom fastighetsreglering. Om mark tillförs en fastighet, flyter enligt 29 § första stycket en olokaliserad rättighet ut i den tillförda marken medan enligt andra stycket en rättighet upphör att gälla i mark eller byggnad som frångår fastighet vari rättigheten upplåtits, såvida inte ett förordnande enligt tredje stycket meddelats. Ett avtalsservitut kan också komma att upphöra till följd av upphävande i en förrättning. Ett avtalsservitut kan även fastighetsbestämmas i samband med annan förrättningsåtgärd. En nyttjanderätt däremot kan inte upphävas genom förrättning och inte heller fastighetsbestämmas.

7.1 Tillämpningsområdet

1 § Detta kapitel avser arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten upplåtits genom avtal.
Om vissa rättigheter som anges i första stycket finns bestämmelser även i 8–15 kap.
Förekommer eljest i lag eller annan författning särskilda bestämmelser om rättighet som avses i detta kapitel, äger de tillämpning.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 355 ff. och del B 2 s. 917

7.1.1 Upplåtelse genom avtal

I 7 kap. 1 § *första stycket* anges att kapitlet är tillämpligt på arrende, hyra, tomträtt, servitut och rätt till elektrisk kraft som upplåtits genom avtal. Därigenom utesluts servitut bildat vid förrättning oavsett om det är baserat på avtal eller inte. Att rättigheten ska ha upplåtits genom avtal innebär att rättigheten ska ha tillkommit på förmögenhetsrättslig väg. Detta innebär att rättigheter uppkomna på familje- eller successionsrättslig väg inte omfattas av bestämmelserna i detta kapitel. Inte heller rättigheter av offentligrättslig karaktär, alltså rättigheter baserade på expropriation eller andra tvångsförvärv omfattas av kapitlet.

Upplåtelse av nyttjanderätt ska avse en bestämd person, fysisk eller juridisk, till skillnad mot servitut, där upplåtelsen sker till förmån för en viss fastighet eller viss annan egendom. Till skillnad från servitut innebär nyttjanderätten också alltid ett positivt förfogande över annans egendom. Skyldighet för dennas ägare att i annan persons intresse underlåta viss utövning av en rättighet, som tillkommer honom som ägare, är i sakrättsligt hänseende inte att hänföra till nyttjanderätt.

7.1.2 Bestämmelser i 8–15 kap.

I 7 kap. 1 § *andra stycket* hänvisas till specialregleringen av vissa rättigheter i 8–15 kap. Bestämmelsen syftar på regleringen av helnyttjanderätterna arrende, hyra och tomträtt samt de övriga begränsade rättigheterna i JB servitut och rätt till elektrisk kraft.

7.1.3 Särskilda bestämmelser

I 7 kap. 1 § *tredje stycket* hänvisas till särskilda bestämmelser om rättigheter som avses i 7 kap. Denna bestämmelse syftar *dels* på särskilda regler om nyttjanderättsupplåtelse av jord i allmän ägo, *dels* på den särskilda regleringen av jakt- och fiskerättigheter (se beträffande dessa 7.3 Partiella nyttjanderätter och naturvårdsavtal). Sådana särskilda bestämmelser är tillämpliga vid sidan av 7 kap.

Som exempel på sådana bestämmelser beträffande jord i allmän ägo kan anges *förordningen (1971:1152) om allmänna jordbruksarrenden*.

7.2 Hyresrätt till hus på ofri grund

2 § Detta kapitel gäller i tillämpliga delar även hyresrätt i hus, som ej hör till fastighet.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 357 ff.

Bestämmelsen innebär att hyresrätt i lös egendom åtnjuter sakrättsligt skydd i de hänseenden som regleras i 7 kap. på samma sätt som motsvarande rättighet i fast egendom. Full likställighet är emellertid inte möjlig, eftersom det inte är möjligt att skriva in en sådan rättighet. Hyra i fast egendom omfattas av bestämmelserna om inskrivning i 7 kap. 10 §, men den bestämmelsen är dispositiv beträffande hyra och arrende och ett hyresavtal kan därför innehålla förbud mot inskrivning, vilket också oftast är fallet.

7.3 Partiella nyttjanderätter och naturvårdsavtal

3 § Av fastighetsägaren åt annan upplåten rätt att avverka skog på fastigheten eller att tillgodogöra sig andra alster av fastigheten eller dennas naturtillgångar eller att jaga eller fiska på fastigheten är att anse som nyttjanderätt, även om med rättigheten icke är förenad rätt att i övrigt nyttja fastigheten.
Vad fastighetsägaren enligt en skriftlig överenskommelse med staten eller en kommun angående naturvården inom ett visst område (naturvårdsavtal) förbundit sig att tillåta eller tåla skall vid tillämpningen av denna balk och andra författningar i sin helhet anses som en nyttjanderätt. Lag (1998:861).

Förarbeten

Prop. 1970:20, prop. 1997/98:90 del 2 s. 352

I 7 kap. 3 § anges att vissa rättighetstyper ska ses som nyttjanderätter även om de inte är förenade med rätt att nyttja fastigheten i övrigt.

7.3.1 Partiella nyttjanderätter

Rättigheter som avses i 7 kap. 3 § *första stycket* är sådana som, med vissa undantag, kan vara upplåtna antingen till viss person eller till förmån för viss fastighet. I det förra fallet är de att hänföra till nyttjanderätter, i det senare till servitut.

En partiell nyttjanderätt innebär, som framgår av lagtexten, att rättighetshavaren får beträda fastigheten för att tillgodogöra sig någonting som finns på denna, antingen någon substans av fastigheten eller produkter av denna. Däremot innebär en partiell nyttjanderätt inte ett besittningstagande av mark.

Någon reglering utöver de allmänna reglerna i 7 kap. görs inte i JB för dessa rättigheter. För de partiella nyttjanderätterna råder i stort sett avtalsfrihet, bortsett från fiskearrende.

För jakt- och fiskerättigheter finns emellertid särskild reglering i annan lagstiftning utöver 7 kap.

Rättsfall: Överlåtelse av nyttjanderätt skyddad genom avtal

NJA 1979 s. 452 (LM ref 79:27). Fastighetsägaren A sålt en rotpost till B. B hade därefter sålt rotposten vidare till C utan att underrätta A. Utmätning begärdes i rotposten för B:s skulder (sedan B överlåtit den till C) under åberopande av att överlåtelsen – såsom förvärv av lös egendom – inte fått verkan mot B:s fordringsägare eftersom B inte underrättat A. HD ansåg emellertid att det var fråga om överlåtelse av sådan nyttjanderätt som avses i 7 kap. 3 § JB och ansåg vidare – mot bakgrund av den allmänna regeln att överlåtelse av nyttjanderätt vinner skydd mot överlåtarens borgenärer redan genom avtalet – att det inte fanns skäl att för det aktuella fallet för överlåtelsens verkan mot tredje man kräva underrättelse till fastighetsägaren, något som dock i praxis förekommit vid överlåtelse av bostadsrätt och andel i dödsbo. Utmätningen upphävdes.

Särskilda lagar rörande rättigheter som regleras i denna paragraf

Fiske

Fiskelagen (1993:787) reglerar fiskerätt oavsett om den är baserad på äganderätt till en fastighet eller på ett nyttjanderättsavtal. Grundprincipen är enligt 1 kap. 5 § att vattenområde är enskilt och hör till den fastighet, som ligger närmast. Däremot betraktas fisket som samfällt, såvida inte annat

fastställts i en lantmäteriförrättning. Enligt 9 § första stycket första meningen fiskelagen tillkommer fiske i enskilt vatten fastighetsägaren.

En fiskerätt som grundas på nyttjanderättsavtal kan också beröras av *lagen (1981:533) om fiskevårdsområden*. Enligt 3 § andra stycket ska brukaren i stället för upplåtaren vara medlem i föreningen under upplåtelsetiden om fiske upplåtits i sin helhet för längre tid än ett år, detta såvida inte annat avtalats mellan upplåtaren och rättighetshavaren.

Ytterligare en lag finns som reglerar fiskerätt baserad på nyttjanderättsavtal, nämligen *lagen (1957:390) om fiskearrende*. Under vissa betingelser benämns alltså en partiell nyttjanderätt arrende.

Jakt

Även för jakträtt finns särskild lagstiftning, nämligen *jaktlagen (1987:259)*. Jaktlagen gäller på jakträtt oavsett om den grundar sig på äganderätt eller nyttjanderätt.

Även *lagen (2000:592) om viltvårdsområden* kan beröra en jakträtt grundad på upplåtelse. Markägaren är i princip medlem i ett jaktvårdsområde. Vid upplåtelse av nyttjanderätt under minst ett jaktår (1 juli–30 juni) ska nyttjanderättshavaren enligt 3 § andra stycket antas som medlem i jaktvårdsområdesföreningen på begäran härom såvida inte särskilda skäl föranleder annat.

7.3.2 Naturvårdsavtal

I 7 kap. 3 § *andra stycket* ges s.k. naturvårdsavtal sakrättsligt skydd genom att sådana avtal ska behandlas som en nyttjanderätt vid tillämpningen av JB och andra författningar.

7.4 Nyttjanderätter utanför JB

4 § Bestämmelserna i denna balk om nyttjanderätt avser icke gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 361 f

I 7 kap. 4 § anges att JB inte är tillämplig på vissa slag av nyttjanderätter.

För dessa rättigheter finns särskilda lagar, nämligen begravningslagen, väglagen och bostadsrättslagen. Dessutom finns *testamentarisk nyttjanderätt*, som inte heller berörs av JB:s regler.

Gravrätt

Gravrätt regleras – uteslutande – i 7 kap. *begravningslagen (1990:1144)*.

Vägrätt

Vägrätt regleras i *väglagen (1971:948)* och är en officialrättighet. Denna rättighet avser allmän väg och har alltså en mycket stor betydelse. Den är en form av nyttjanderätt med besittningstagande av ett begränsat område av fastigheten. Rättighetshavare är i första hand staten. Även kommun kan vara rättighetshavare (väghållare).

Vägrätten innefattar enligt 30 § befogenhet för väghållaren att, utan hinder av den rätt som annan kan äga till fastigheten, nyttja mark som behövs för väg och, i den mån inskränkning inte har gjorts i en vägplan eller i ett beslut om förändring av enskild väg till allmän, även i övrigt i fastighetsägarens ställe bestämma över markens användning under den tid vägrätten består samt tillgodogöra sig alster och andra tillgångar som kan utvinnas ur marken.

Vägrätten uppkommer genom att väghållaren tar i anspråk mark för väg med stöd av upprättad och – i fall det behövs – fastställd vägplan. Den kan också uppkomma genom att väghållaren övertar mark med stöd av ett beslut om enskild vägs förändring till allmän.

Vägrätten upphör, när vägen dras in.

Bostadsrätt

Bostadsrätt regleras i *bostadsrättslagen* (1991:614).

JB är *inte tillämplig* på bostadsrätt utan denna regleras uteslutande i bostadsrättslagen.

Testamentarisk nyttjanderätt

Ytterligare en nyttjanderättsform utanför JB är testamentarisk nyttjanderätt. En sådan grundar sig alltså på en ensidig benefik rättshandling. Dessa regleras – uteslutande – i 12 kap. 2–9 §§ ÄB.

Den grundläggande regleringen sker i testamentet (2 §). Dessutom finns vissa utfyllande regler i 3–9 §§, som tillämpas i den mån testamentet inte föreskriver annat. Dessa bestämmelser reglerar huvudsakligen förhållandet mellan ägaren och nyttjanderättshavaren och kan avse såväl fast som lös egendom.

7.5 Upplåtelsetider

5 § Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är dock inte bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av annan nyttjanderätt än jordbruksarrende för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid.
Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet ej bindande längre än fem år.
Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.
Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske. Lag (1987:132).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 362 f., prop. 1985/86:90 s. 171, 173.

I 7 kap. 5 § finns bestämmelser, som innebär att upplåtelse av nyttjanderätt inte är bindande, med visst undantag, om tiden för upplåtelsen överskrider vissa tidsgränser.

7.5.1 Nyttjanderätt i allmänhet

Huvudregeln femtio år

Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är enligt 7 kap. 5 § första stycket *första meningen* inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Tiden ska räknas från det avtalet slöts, oavsett om avtalet ska tillämpas först från en senare tidpunkt eller det ska ha giltighet retroaktivt för förfluten tid (se SOU 1960:25 s. 282). Bestämmelserna om maximitid i denna paragraf är bindande och kan alltså inte frångås genom avtal (se prop. 1970:20 del B 1 s. 362 f.). Ingenting hindrar dock att man avtalar om längre tid. Bestämmelsen innebär att man har möjlighet att frånträda avtalet när tidsgränsen är överskriden.

Undantag beträffande upplåtelse inom detaljplan och jordbruksarrende

Från huvudregeln i första stycket finns undantag. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är enligt *andra meningen* inte bindande längre tid än tjugofem år.

Utgångspunkten vid beräkning av maximitiden är den tidpunkt då nyttjanderättsavtalet slöts. Att under löpande upplåtelsetid detaljplan läggs över det område upplåtelsen avser medför således inte att den kortare maximitiden ska bli gällande.

Beträffande jordbruksarrende skedde en lagändring år 1984, som innebar att upplåtelsetiden fr.o.m. 1 januari 1985 begränsades till tjugofem år. För avtal ingångna före detta datum gäller femtioårsgränsen fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet.

Upplåtelse för någons livstid

Upplåtelse av annan nyttjanderätt än jordbruksarrende för någons livstid gäller enligt *tredje meningen* utan begränsning till viss tid.

7.5.2 Skogsavverkningsrätt

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet enligt 7 kap. 5 § *andra stycket* inte bindande längre än fem år. Denna begränsning i upplåtelsetiden för skogsavverkningsrätt infördes år 1903. Tidsgränsen var dessförinnan 20 år men det ansågs att denna långa tid bidrog till att ingen av parterna ägnade någon egentlig omvårdnad om skogen (se NJA II 1905:6 s. 29).

7.5.3 Undantag

Staten upplåtare

Är staten upplåtare gäller enligt 7 kap. 5 § tredje stycket *första meningen* inte bestämmelserna i första och andra styckena.

Rätt till förlängning av avtal på grund av lag

Vissa nyttjanderättshavare har enligt lag i princip rätt till förlängning av avtalet när avtalstiden är till ända. Detta gäller vid jordbruks- och bostadsarrende samt vid fiskearrende. Denna rätt berörs enligt *andra meningen* inte av reglerna om maximitid. Om femtio år förflutit har nyttjanderättshavaren fortfarande möjlighet att utnyttja sin rätt till förlängning, där sådan föreligger.

7.5.4 Uppsägningsskyldighet

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd, ska enligt 7 kap. 5 § *fjärde stycket* uppsägning ske, om fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren vill frånträda avtalet sedan tiden gått ut. Detta gäller alltså arrende och hyra. Övriga upplåtelser, som överskrider den utsatta tidsgränsen, upphör att vara bindande och kan frånträdas. Däremot förfaller inte dessa.

7.6 Servitut och rätt till elektrisk kraft

6 § Upplåtelse av servitut eller rätt till elektrisk kraft får ske utan begränsning till tiden.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 368

Bestämmelsen innebär att upplåtelse av dessa rättigheter kan tidsbegränsas genom avtal. Ett avtalsservitut kan alltså till skillnad mot servitut bildat enligt FBL vara tidsbegränsat.

I begreppet servitut ligger att det i princip ska vara obegränsat till tiden. Servitutets funktion är ju att i särskilt avseende förstärka den härskande fastighetens förutsättningar att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I förarbetena till bestämmelsen sägs dock att förhållandena någon gång kan vara annorlunda (prop. 1970:20 del B 1 s. 368).

7.7 Förlängning av avtal Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar i och tillägg till upplåtelseavtalet.

7 § Överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden gäller som ny upplåtelse. Förlängning på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 920

I 7 kap. 7 § finns bestämmelser om innebörden *dels* av en överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden, *dels* av förlängning på grund av lag eller bestämmelse i upplåtelseavtalet. Denna paragraf – liksom 7 kap. 8 § – inriktar sig i betydande mån på de sakrättsliga sammanhangen. I denna paragraf regleras vad som gäller gentemot tredje man vid förlängning av upplåtelsetiden.

7.7.1 Överenskommelse om förlängning

Enligt 7 kap. 7 § *första stycket* gäller en överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden som ny upplåtelse. Innebörden av detta är bl.a. att överenskommelsen inte får giltighet gentemot tredje man, t.ex. ny ägare av fastigheten, annat än vad som gäller för rättigheter bl.a. vid fastighetens övergång på ny ägare enligt 7 kap. 11–16 §§. En överenskommelse av det slag som regleras i förevarande bestämmelse blir således inte gällande mot en ny ägare, om förbehåll inte har gjorts och överenskommelsen inte heller är inskriven. En förutsättning är då att den nye ägaren är i god tro.

Vid överlåtelse av fastigheten genom exekutiv auktion krävs förbehåll för överenskommelsen för att rättigheten ska bestå (se NJA II 1972 s. 214).

När det gäller sättet för överenskommelsens innebörd gäller vad som är föreskrivet beträffande ny upplåtelse. Formkraven måste alltså iakttas, t.ex. när avtalet avser jordbruksarrende.

7.7.2 På grund av lag eller avtalsbestämmelse

Förlängning på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet innebär enligt 7 kap. 7 § *andra stycket* inte att ny upplåtelse kommer till stånd.

Förlängning på grund av *lag* syftar på lagens bestämmelser om tyst förlängning, automatisk förlängning och om tvångsförlängning på grund av bestämmelserna om direkt besittningsskydd. Detta har stor betydelse för jordbruks- och bostadsarrenden. Förlängning på grund av lag kan förekomma i olika sammanhang för dessa nyttjanderättsformer. I 9 kap. 3 § och 10 kap. 3 § finns bestämmelser om automatisk förlängning, i 9 kap. 4 § om tyst förlängning och i 9 kap. 8 § och 10 kap. 5 § om tvångsförlängning. Förlängning enligt de sistnämnda bestämmelserna kommer till stånd efter prövning av domstol, detta såvida inte frivilliga överenskommelser inom ramen för lagens bestämmelser träffas (se prop. 1970:20 del B 2 s. 920).

Förlängning med tillämpning av *bestämmelse i upplåtelseavtalet* syftar på de i upplåtelseavtalen ibland förekommande klausulerna om automatisk förlängning. Detta slag av förlängningar innebär – till skillnad mot de

självständiga förlängningsöverenskommelserna enligt 7 kap. 7 § första stycket, som ersätter den tidigare upplåtelsen - att den äldre upplåtelsen lever kvar både parterna emellan och i förhållande till tredje man. Om rättighetshavaren vill utnyttja förlängningsmöjligheten enligt en sådan klausul, bör formkraven för ny upplåtelse iakttas (se Westerlind, Kommentar till jordabalken 7 kap., 1984, s. 222).

7.8 Ändring eller tillägg

8 § Överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna, om ej annat följer av andra stycket.
Ändring i eller tillägg till nyttjanderättsavtal med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av sådant avtal innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.
Sker ändring i eller tillägg till upplåtelseavtal som upprättats skriftligen, skall detta anmärkas på handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren begär det.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 368 ff. och del B 2 s. 918 ff.

7.8.1 Ny upplåtelse

Överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller enligt 7 kap. 8 § *första stycket* som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna. Detta gäller om inte annat följer av andra stycket.

Bestämmelsen innebär att – liksom i enlighet med 7 kap. 7 § första stycket – ändringen eller tillägget gäller gentemot tredje man om förutsättningarna i bl.a. 11–16 §§ är uppfyllda. Om förbehåll inte skett blir alltså överenskommelsen inte gällande, när fastigheten byter ägare, såvida inte överenskommelsen är inskriven eller nye fastighetsägaren är i ond tro. Vid överlåtelse på exekutiv auktion krävs att förbehåll sker för att överenskommelsen ska bli gällande mot nye ägaren.

7.8.2 Tillämpning av bestämmelse i lag

Ändring i eller tillägg till nyttjanderättsavtal med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av sådant avtal innebär enligt 7 kap. 8 § *andra stycket* inte att ny upplåtelse kommer till stånd.

Det är att märka att denna bestämmelse enbart syftar på nyttjanderättsavtal, inte andra slag av upplåtelser av begränsade rättigheter.

7.8.3 Ändring i skriftliga avtal

Sker ändring i eller tillägg till upplåtelseavtal som upprättats skriftligen, ska detta enligt 7 kap. 8 § *tredje stycket* anmärkas på handlingen, såvida någon av parterna begär detta.

Denna bestämmelse har speciell betydelse vid tillämpningen av 7 kap. 12 §. Enligt den bestämmelsen gäller en anteckning på handlingen om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtal som om förbehåll skett. Denna bestämmelse bör analogivis vara tillämplig även på förlängning av upplåtelsetiden enligt 7 § (se Westerlind, Kommentar till jordabalken 7 kap., 1984, s. 227).

7.9 Hinder mot andelsupplåtelse

9 § Avtal som innebär att i detta kapitel avsedd rättighet skall gälla i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, har ej verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Förarbete

Prop. 1970:20 del A s. 249

Av bestämmelsen följer att avtal – som innebär att en nyttjanderätt, ett servitut eller en rätt till elektrisk kraft, ska gälla i andel i fastighet eller i fastighets andel i samfälld mark – inte har verkan som en sådan upplåtelse. Det tillkommer alltså ingen sakrätt i egendomen med anledning av överenskommelse. Detta hindrar dock inte att rättsverkningar uppstår parterna emellan genom överenskommelsen. (Prop. 1970:20 del A s. 249.)

Bestämmelsen hindrar dock inte att en rättighet som kommit att omfatta samtliga andelar i en fastighet eller i samfälld mark är giltig. Så skulle exempelvis kunna ske om upplåtelsen genom likartade avtal kommit att omfatta samtliga andelar. (Prop. 1970:20 del B s. 375 och NJA 2023 s. 859).

I 35 § JP finns en övergångsbestämmelse som anknyter till denna paragraf angående sakrättsligt skydd för äldre upplåtelser i andel av samfällt strömfall.
En undantagsbestämmelse finns dessutom i 10 kap. 5 § andra stycket FBL. Enligt denna kan en styckningslott som servitut tilläggas rätt att nyttja samfälld väg som stamfastigheten har del i. Servitutsbildningen sker då i stamfastigheten och rättigheten anses vara olokaliserad, vilket innebär att den kan upphöra att gälla på samma sätt som avtalsservitut vid fastighetsreglering (se 7.29.2 Mark eller byggnad som frångår fastighet).

Rättsfall: inte möjligt att upplåta rätt i andel i samfällt fiske

NJA 1976 s. 242 (LM ref 76:53). Rätt till fritidsfiske har inte ansetts kunna upplåtas i andel i samfällt fiske.

Rättsfall: inte möjligt att upplåta rätt i andel i samfälld fiskelott

Svea HovR, 1979-11-14, Ö 114/78 (LM ref 79:31). Avtal hade träffats om servitut avseende rätt till husbehovsfiske. IM vägrade inskrivning med motivering att rättigheten inte kunde anses vara en förmån av sådan beskaffenhet att den kunde inskrivas som servitut. Sedan det framkommit att upplåtelsefastigheten endast ägde andel i samfälld fiskelott fann HovR att upplåtelserna var ogiltiga på grund av 7 kap. 9 § JB och då inte heller samtycke inhämtats från de flesta övriga delägarna, enligt 24 § då gällande lag (1950:596) om rätt till fiske, lämnades besvären utan bifall.

Rättsfall: Ogiltighetsregeln gäller inte rättighet som kommit att omfatta samtliga andelar i en fastighet eller i samfälld mark.

NJA 2023 s. 859 ”Sjövistet på Värmdö”. Klagan över domvilla. I målet hade en fastighetsägare som påstod sig ha avtalsservitut inte behandlats som sakägare i samband med två förrättningar. Domstolen uttalade att den begränsning som följer av 7 kap. 9 § JB, inte gäller i fråga om sådan rättighet som kommit att omfatta samtliga andelar i en fastighet eller i mark som är samfälld för flera fastigheter.

7.10 Rätt till inskrivning

10 § Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får inskrivas. Förbehåll som strider häremot är utan verkan utom i fråga om arrende eller hyra. Rätt till elektrisk kraft får inskrivas, om ägaren av den fastighet i vilken rättigheten upplåtits medgivit skriftligen att inskrivning får ske

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 377 ff. och del B 2 s. 921

7.10.1 Inskrivning i allmänhet

Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut

Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får enligt 7 kap. 10 § första stycket *första meningen* inskrivas.

De rättigheter som avses i 7 kap. erhåller sakrättslig verkan redan genom upplåtelsen och är alltså inte beroende av inskrivning. Vissa rättigheter kan emellertid komma att upphöra att gälla vid en överlåtelse av fastigheten, om säljaren inte gör förbehåll för rättigheten, detta under förutsättning att köparen är i god tro. Av denna anledning har i JB införts en tvingande regel om att inskrivning av de rättighetstyper, som avses i denna bestämmelse, får ske. Beträffande nyttjanderätt anges att den ska ha upplåtits genom skriftlig handling, men även muntliga nyttjanderättsavtal är i stor utsträckning giltiga. Ett servitut kan inte upplåtas utan skriftlig handling. Detta gäller fr.o.m. år 1972. Dessförinnan kunde muntliga servitutsupplåtelser ske.

I vissa fall ska ansökan avslås. Detta gäller enligt 23 kap. 2 § första stycket 3 när:

….. upplåtelsen står i strid med en mot upplåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när upplåtelsen skedde, lagfart ej var beviljad för upplåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsboken (inskrivningsregistret) av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag. …….

I vissa fall kan inskrivning inte ske. Detta gäller för servitut tillkomna före 1 januari 1876, alltså innan 1875 års inteckningsförordning trädde i kraft, som gällde fram till dess att JB trädde i kraft. Dessa kallas privilegierade servitut (se 7.11.1 Åläggande att göra förbehåll). Sådana servitut gäller alltid mot en ny fastighetsägare.

Inskrivningen får den verkan att rättigheten alltid består mot ny ägare (se avsnitt 7.14.1 Ond tro).

Förbehåll utan verkan utom vid arrende eller hyra

Förbehåll som strider mot bestämmelserna i första meningen är enligt *andra meningen* utan verkan utom i fråga om arrende och hyra. Bestämmelsen i första meningen är alltså tvingande.

För arrende och hyra finns en särskild skyddsregel i 7 kap. 13 § första stycket JB som gör att det särskilda skydd som inskrivning ger är obehövligt. Denna bestämmelse har också motiverats med att möjligheter till inskrivning skulle kunna utgöra en enorm belastning på inskrivningssystemet.

Rättsfall: upplåtelse ansågs inte har skett mot vederlag varför det inte fanns hinder mot inskrivning

Svea HovR, 1980-05-30, Ö 270/80 (LM ref 80:48). hade i ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom under rubriken arrendeavgift föreskrivits att arrendet var kostnadsfritt under villkor att arrendatorn ”skötte och brukade marken på ett vårdat vis, såsom tomtmark”. I avtalet hade föreskrivits att detta inte fick inskrivas utan jordägarens medgivande. IM ansåg att upplåtelse mot vederlag förelåg (dvs. arrende) och eftersom jordägaren inte lämnat medgivande till inskrivningen avslogs ansökan. HovR ansåg den vårdnadsskyldighet som ålagts nyttjanderättshavaren inte mera långtgående än den skyldighet som föreligger i allmänhet vid varje upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom. Upplåtelsen ansågs därför inte ha skett mot vederlag. Hinder mot inskrivning av nyttjanderätten förelåg därför inte.

7.10.2 Rätt till elektrisk kraft

Rätt till elektrisk kraft får enligt 7 kap. 10 § *andra stycket* inskrivas, om ägaren av den fastighet i vilken rättigheten upplåtits medgivit skriftligen att inskrivning får ske. Rätt till inskrivning av rätt till elektrisk kraft har ansetts vara av ringa betydelse utom för större abonnenter. Dessutom ansågs vid JB:s tillkomst en sådan ovillkorlig rätt medföra belastningar på inskrivningssystemet (se SOU 1960:25 s. 301).

7.11 Förbehåll

11 § Överlåtes fastighet, som besväras av nyttjanderätt eller servitut, åligger det överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om ej inskrivning av rättigheten är beviljad. Sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes. Överlåtes fastighet, som besväras av rätt till elektrisk kraft, gäller upplåtelsen mot den nye ägaren oberoende av förbehåll.

Förarbete

Prop. 1970:20 del A s. 249 f. och 401 och del B 1 s. 382

I 7 kap. 11 § finns bestämmelser om att en fastighetsägare är skyldig att göra förbehåll för rättigheter vid överlåtelse av fastigheten.

7.11.1 Åläggande att göra förbehåll

Om inskrivning ej är beviljad

Det är en grundregel att vid överlåtelse av fastighet tidigare upplåten rättighet inte gäller mot den nye ägaren (se prop. 1970:20 del A s. 249 f. och 401). Av denna anledning stadgas i 7 kap. 11 § första stycket *första meningen* att överlåtare av fastighet, som besväras av nyttjanderätt eller servitut, är skyldig att göra förbehåll om upplåtelsen, om rättigheten inte är inskriven.

För förbehållet finns inga formkrav. Detta innebär att förbehållet inte nödvändigtvis behöver tas in i köpehandlingen. Detta innebär att förbehållet kan vara muntligt. Det är självfallet ändå lämpligast ur bevissynpunkt att förbehållet framgår av överlåtelsehandlingen.

Försummar överlåtaren att göra förbehåll – när rättigheten inte är inskriven – kommer rättigheten, med vissa undantag, att upphöra att gälla. Överlåtaren blir då till följd av försummelsen skadeståndsskyldig enligt 7 kap. 18 §.

Förbehållsskyldigheten föreligger även för en senare överlåtare än den som upplåtit rättigheten.

Privilegierade servitut

Vissa avtalsservitut har en särställning i förhållande till övriga. Detta gäller de privilegierade servituten. Privilegierade servitut är avtalsservitut tillkomna före år 1876 och jorddelningsservitut tillkomna innan lagen om delning av jord å landet trädde i kraft år 1928.

Före år 1876 hade ett servitut alltid sakrättslig giltighet precis som i den romerska rätten. Genom 1875 års inskrivningsförordning – som trädde i kraft den 1 januari 1876 – bröt man med denna princip så att därefter krävdes inteckning (numera inskrivning) för att ett servitut ska gälla mot en ny ägare av den tjänande fastigheten. För servitut tillkomna dessförinnan gäller emellertid fortfarande att de alltid har sakrättslig giltighet utan inskrivning.

Till de privilegierade servituten räknas dessutom mulbetes- och skogsfångsservitut, som upplåtits före år 1928 samt vissa kraftledningsservitut upplåtna före år 1918. För att mulbetes- och skogsfångsservitut ska ha denna ställning krävs att de ska vara av ålder

gällande eller ha tillkommit genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet till vars förmån de gäller, främst vid avsöndring. Dessutom krävs att de ska ha varit gällande den 1 juli 1937. Detta datum trädde en lagändring av servitutslagen i kraft (7 a §), som innebar att just dessa servitut upplåtna före år 1928 upphöjdes till privilegierade servitut. Skälen härtill var sociala. Dessa servitut gällde oftast till förmån för avsöndringar, som var ofullständiga fastigheter. Det ansågs därför att sådana rättigheter behövde en starkare sakrättslig ställning än eljest. (Se Undén, Svensk sakrätt, senare avdelningen, sjätte upplagan 1970, s. 237 ff.)

Det är att märka att ett privilegierat servitut i mark, som frångår en fastighet genom fastighetsreglering, upphör att gälla liksom ordinära avtalsservitut.

Rättsfall: servitut ansågs förfallet då det varken inskrivits eller förbehållits

HovR NN, 1976-02-19, Ö 213/75 (LM ref 76:45). Skogsfångs- och mulbetesservitut, som tillkommit 1881 och som inte intecknats eller förbehållits vid överlåtelser av den tjänande fastigheten, ansågs ha förfallit före år 1937. (Vissa icke inskrivna skogsfångs- och mulbetesservitut erhöll genom ändring av servitutslagen 1937 visst rättsskydd.)

Rättsfall: servitut upphört att gälla på grund av ofullständiga förbehåll

HovR NN, 1985-02-11, Ö 244/84 (LM ref 85:27). Vid regleringsförrättning för upphävande av servitut för skogsfång och mulbete m.m., som tillkommit vid avsöndring 1876, genom fastighetsbestämning bedömdes att servitutet upphört att gälla, främst på grund av ofullständiga förbehåll vid överlåtelser av den tjänande fastigheten.

Upplåtelsen gäller gentemot tredje man

Förbehåll enligt första meningen medför enligt *andra meningen* att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes.

Denna bestämmelse tar – liksom JB i övrigt – sikte på de förmögenhetsrättsliga förvärven, köp, byte och gåva, inte på familje- eller successionsrättsliga förvärv. Det anses emellertid även att en upplåtelse av t.ex. nyttjanderätt utan vidare gäller mot den som förvärvat fastigheten genom arv, bodelning eller testamente (se prop. 1970:20 del B 1 s. 382).

7.11.2 Rätt till elektrisk kraft

Överlåtes fastighet, som besväras av rätt till elektrisk kraft, gäller upplåtelsen enligt 7 kap. 11 § *andra stycket* mot ny fastighetsägare oberoende av förbehåll.

7.12 Överenskommelse enligt 7 eller 8 §

12 § Har beträffande skriftlig upplåtelse, som skall äga bestånd mot ny ägare av fastigheten, träffats överenskommelse som avses i 7 § första stycket eller 8 § första stycket och är överenskommelsen anmärkt på fastighetsägarens exemplar av upplåtelsehandlingen, gäller överenskommelsen mot den nye ägaren som om förbehåll skett.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 382 f

I 7 kap. 7 § första stycket regleras överenskommelse om förlängning av upplåtelseavtal och i 7 kap. 8 § första stycket överenskommelse om ändring i eller till upplåtelseavtal. Båda dessa kategorier av överenskommelser är i förhållande till ny ägare att uppfatta såsom nya upplåtelser. Enligt huvudregeln (se 7.11.1 Åläggande att göra förbehåll) gäller inte upplåtelse av rättigheter mot ny fastighetsägare.

Innebörden av bestämmelsen i 7 kap. 12 § är att dessa överenskommelser kommer att bestå gentemot ny fastighetsägare på grund av anteckningen om upplåtelsen. Den nye ägaren har ju möjlighet att genom att ta del av det skriftliga avtalet få reda på överenskommelsens existens. Av 7 kap. 13 § framgår att skriftliga arrendeavtal alltid gäller mot en ny fastighetsägare, om arrendatorn har tillträtt före överlåtelsen.

Det är tillräckligt att det står i handlingen att en överenskommelse har träffats. Överenskommelsen kan finnas i en separat handling. I de fall inte skriftlig form är obligatorisk för en upplåtelse behöver överenskommelsen inte dokumenteras skriftligen. Däremot måste den ursprungliga upplåtelsen vara dokumenterad i skriftlig form för att denna paragraf ska bli tillämplig (se Westerlind, Kommentar till jordabalken 7 kap., s. 259 f.).

Skriftliga upplåtelseavtal är enligt JB obligatoriska vid jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende (8 kap. 3 § första stycket), servitut (14 kap. 5 §) och rätt till elektrisk kraft (15 kap. 2 §). För nyttjanderätt i allmänhet kan även muntliga avtal förekomma.

7.13 Skydd vid arrende och hyra

13 § Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.
Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket endast om den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.
Om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304). Lag (1978:305).

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 1 s. 384 f

7.13.1 Skriftligt avtal

Även om förbehåll inte har skett, gäller enligt 7 kap. 13 § *första stycket* upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.

Vid jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende måste avtalet alltid vara skriftligt, varför dessa rättigheter alltid gäller mot en ny ägare, om tillträde skett före överlåtelsen. Vid lägenhetsarrende och hyra kan avtalet vara muntligt. I dessa fall gäller alltså inte denna bestämmelse. Muntliga upplåtelser kan heller inte vara inskrivna, varför dessa har ett svagt skydd. Endast ond tro hos en ny fastighetsägare kan ge skydd i sådana fall (se vidare 7.14.1).

Denna bestämmelse ska ses mot bakgrund av att vid hyra och arrende förbud mot inskrivning enligt 7 kap. 10 § första stycket är tillåten.

7.13.2 Undantag

Överenskommelse som avses i 8 §

Bestämmelserna i första stycket gäller inte enligt 7 kap. 13 § *andra stycket första meningen* i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. Denna bestämmelse syftar på ändring eller tillägg till upplåtelseavtalet, de egentliga ändringsavtalen. För att erhålla detta skydd kan ju rättighetshavaren med tillämpning av 8 § tredje stycket begära att överenskommelsen anmärks på upplåtelsehandlingen.

Överenskommelse som avses i 7 §

I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller enligt *andra meningen* första stycket endast om den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen. Tillträde ska då inte anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

Denna bestämmelse gäller de självständiga prolongationsöverenskommelserna. På dessa gäller grundregleringen i 7 kap. 13 § första stycket.

Situationen tar sikte på betydelsen av att en förvärvare av fastigheten med ledning av de yttre förhållandena, dvs. besittningen, bör kunna sluta sig till att en förlängning måste ha skett i förhållande till det ursprungliga

upplåtelseavtalet. Om detta går ut t.ex. den 1 juli och överlåtelsen sker den 1 september bör förvärvaren – även om någon anteckning om prolongation inte finns på säljarens avtalsexemplar – rimligen inse att en förlängning skett, om arrendatorn eller hyresgästen alltjämt sitter kvar vid tiden för överlåtelsen. I varje fall bör förvärvaren närmare undersöka saken. Om det ursprungliga upplåtelseavtalet däremot inte upphör förrän t.ex. den 1 december, kan förvärvaren inte dra motsvarande slutsats av det besittningsförhållande som råder vid överlåtelsetillfället den 1 september. Om överenskommelsen om förlängning av avtalet inte anmärkts på upplåtelsehandlingen blir överenskommelsen inte bindande för den nye ägaren. Rättighetshavaren har dock möjlighet att se till att överenskommelsen antecknas på upplåtelsehandlingen, varvid 7 kap 13 § första stycket blir tillämplig i den senare situationen.

Denna bestämmelse reglerar endast förlängning av avtal, inte andra slag av ändringsavtal. Bestämmelsen gäller inte heller sådan förlängning som grundar sig på prolongationsklausul eller bestämmelse omedelbart i lag. I sådant fall är inte fråga om någon ny upplåtelse utan det är det ursprungliga avtalet som tillämpas (se prop. 1970:20 Del B 1 s. 384 f). Detta framgår av 7 kap. 7 §.

7.13.3 Hyresförhandlingslagen

Om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns enligt 7 kap. 13 § *tredje stycket* bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

7.14 Skydd genom ond tro m.m.

14 § I annat fall än som avses i 11–13 §§ gäller upplåtelsen mot den till vilken fastigheten överlåtits endast om upplåtelsen enligt 17 kap. äger företräde framför överlåtelsen på grund av inskrivning eller den nye ägaren vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen.
Överlåtes vid arrende eller hyra fastigheten efter rättighetshavarens tillträde och gäller enligt 11–13 §§ upplåtelsen ej mot den nye ägaren, skall upplåtelsen likväl bestå mot honom, om han ej uppsäger avtalet inom tre månader från överlåtelsen.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 1 s. 386

I 7 kap. 14 § finns bestämmelser om ond tro och om skyldighet till uppsägning i vissa fall.

7.14.1 Ond tro

Även om inte förbehåll skett och inte heller skyddsreglerna i 12 och 13 §§ är tillämpliga gäller enligt 7 kap. 14 § *första stycket* upplåtelsen mot den till vilken fastigheten överlåtits endast om upplåtelsen enligt 17 kap. äger företräde framför överlåtelsen på grund av inskrivning eller den nye ägaren vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen, dvs. varit i ond tro.

Beträffande inskrivning se 17 Företräde på grund av inskrivning.

Denna bestämmelse innebär att en förvärvares kännedom om en upplåtelse har samma rättsverkan som förbehåll. Med kännedom likställs fall då förvärvaren bort äga kännedom om en upplåtelse, vilket innebär att denne har undersökningsplikt. I vilken utsträckning det bör åligga en spekulant att vara verksam för uppdagande av rättigheter ansågs vid JB:s tillkomst vara en fråga som ankommer på rättstillämpningen att närmare besvara. Det ansågs vidare att fordringarna på förvärvarens omsorg och aktsamhet inte får ställas så höga att därigenom ett tryckande band läggs på fastighetsomsättningen (se prop. 1970:20 Del B 1 s. 386).

Om en överlåtare inte uttryckligen förbehållit rättigheten men i mera allmänna ordalag berört denna, består rättigheten i varje fall enligt denna bestämmelse.

I 36 § JP finns en övergångsbestämmelse som har betydelse i detta sammanhang.

Vad 7 kap. 14 § nya balken innehåller om verkan av att vid överlåtelse av fastighet nye ägaren ägt eller bort äga kännedom om upplåtelse av rättighet i fastigheten ska, när överlåtelsen ägt rum efter balkens ikraftträdande tillämpas även i fråga om upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut som skett dessförinnan.

Övergångsbestämmelsen innebär att rättighet upplåten *före* år 1972 gäller mot ny ägare vid *överlåtelse* av fastighet som skett *efter* 1 januari 1972, om den nye ägaren är i ond tro, även om skydd inte föreligger enligt 11 eller 13 §.

Rättsfall: var överlåten byggnad fast eller lös egendom.

NJA 1990 s. 331 (LM ref 90:34). Fråga om överlåten byggnad var lös eller fast egendom. A förvärvade 1966 en tomt för sommarhus. 1984 förvärvade A även grannfastigheten av ett dödsbo efter L. Vid förvärvet garanterade säljaren att fastigheten inte besvärades av andra servitut eller nyttjanderätter än ett visst brunnsservitut. Sedan fastigheten tillträtts visade det sig att en sjöbod med omgivande mark användes av syskonbarn till den avlidne på grund av ett gåvobrev från 1967. I gåvobrevet bortgavs sjöboden med vissa förbehåll för nyttjande för givaren samt uppläts ett markområde om 150 kvm. HD anförde följande. Vid A:s köp av fastigheten har dödsboet garanterat att fastigheten inte besvärades av andra servitut eller nyttjanderätter än två brunnsservitut. Med hänsyn härtill har A haft fog för att underlåta närmare undersökningar rörande eventuell upplåten nyttjanderätt till sjöboden. Vad A iakttagit beträffande L:s syskonbarns användning av sjöboden eller omständigheterna i övrigt kan inte heller anses ha givit A anledning att misstänkta att syskonen hade någon sådan rätt. På grund av det anförda är inte visat i målet att A bort känna till upplåtelsen av nyttjanderätten till sjöboden.

7.14.2 Uppsägning

Överlåtes vid arrende eller hyra fastigheten efter rättighetshavarens tillträde och gäller enligt 7 kap. 11–13 §§ upplåtelsen inte mot den nye ägaren, ska upplåtelsen enligt 7 kap. 14 § *andra stycket* likväl bestå mot denne, såvida inte avtalet sägs upp inom tre månader från överlåtelsen. Detta gäller alltså när förbehåll inte skett och inte heller de övriga skyddsreglerna i 12 och 13 §§ inte är tillämpliga.

De fall där arrende eller hyra kan komma att upphöra att gälla, när tillträde skett, är framförallt vid muntliga avtal, när förbehåll enligt 11 § inte skett. En förutsättning är då också att nye ägaren varit i god tro, alltså inte känt till och inte bort känna till rättigheten (se 7.14.1 Ond tro).

7.15 Indispositivitet

15 § Förbehåll som strider mot bestämmelserna i 11–14 §§ om rättighetens bestånd mot ny ägare av fastigheten är utan verkan.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B1 s. 387

I 7 kap. 15 § anges att reglerna i 7 kap. 11–14 §§ är tvingande.

7.16 Exekutiv försäljning

16 § Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.
Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken. Lag (1990:1387).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 387 f

I 7 kap. 16 § finns bestämmelser om vad som gäller för begränsade rättigheter efter en exekutiv försäljning av fastigheten.

7.16.1 Verkan av försäljning exekutivt

Förbehåll eller skydd enligt 12 kap. UB

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller enligt 7 kap. 16 § första stycket *första meningen* upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast i vissa speciella situationer. Endera ska förbehåll ske för rättigheten vid den exekutiva försäljningen eller också ska den åtnjuta skydd enligt 12 kap. UB för att bestå mot den nye ägaren. I annat fall får alltså rättigheten vika. Denna bestämmelse är tillämplig på såväl huvudavtal som ändringsavtal.

I 12 kap. 33 § UB finns bestämmelser om vad som gäller rättigheter vid exekutiv auktion.

Tomträtt som har inskrivits är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll. Annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll, om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen.

I andra fall än som avses i första stycket ska nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft särskilt förbehållas, om det saknas anledning antaga att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid ska rätt till betalning på grund av ägarhypotek ej anses som fordran.

Bestämmelser om inskränkningar i rätten att föra talan mot beslut angående förbehåll som avses i andra stycket finns i 18 kap.

Rättighet som ej enligt första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller har förbehållits enligt andra stycket kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 39 §.

I 12 kap. 39 § UB finns ytterligare bestämmelser som har betydelse i detta sammanhang.

Om sakägarförteckningen upptager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller har förbehållits enligt 33 § andra stycket, ska fastigheten först ropas ut utan förbehåll om

rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dem, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Att ägarhypotek ej täcks utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtas.

Upptager sakägarförteckningen två eller flera sådana rättigheter som avses i första stycket, ska fastigheten först ropas ut utan förbehåll för någon av rättigheterna och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter än annat bud har företräde framför detta, om det ej leder till sämre täckning av fordran som har bättre rätt än någon av rättigheterna.

När bud med förbehåll för rättighet ej täcker fordringar med bättre rätt, kan rättighetshavaren skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

Om rättighetshavare i fall som avses i andra stycket är villig att betala enligt vad som sägs i tredje stycket men det sålunda erbjudna beloppet, till följd av att flera tillskott behövs, ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjuds är tillräckligt för att hans rättighet ska skyddas, ska fastigheten ropas ut med förbehåll för rättigheten och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjuds.

Om borgenär vars fordran ej har blivit täckt genom visst bud godtager budet, ska fordringen vid tillämpning av första–fjärde styckena anses täckt.

Om rättighetshavare i stället för att betala ställer säkerhet, ska det gälla.

Dessutom finns bestämmelser om underhandsförsäljning i 12 kap. 58 § UB. I tredje stycket den paragrafen finns bestämmelser om vad som gäller för rättigheter.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling ska förbehållas. Förbehåll ska också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller 47 §.

Såväl officialrättigheter som privilegierade servitut gäller mot ny ägare även vid överlåtelse genom exekutiv auktion. För andra avtalsrättigheter än privilegierade servitut gäller att de endera ska vara inskrivna med bättre rätt än exekutionsfordringen eller förbehållna vid auktionen för att gälla mot nye ägaren. Detta framgår av 7 kap. 16 § första stycket första meningen. Att rättigheten ska vara inskriven med bättre rätt innebär att den ska ha en sådan plats i förmånshänseende att den har bättre prioritet än exekutionsfordringen. Man utgår härvid i princip från den tidpunkt rättigheten blivit inskriven. Äldre rättigheter gäller före nyare.

Om det finns en nyttjanderätt som skrivits in år 1990 och exekutionsfordringen är knuten till en inteckning som registrerats år 1992, består nyttjanderätten vid den exekutiva försäljningen. Finns dessutom ett avtalsservitut, som skrivits in år 1994, måste detta särskilt förbehållas vid

den exekutiva auktionen för att rättigheten ska bestå mot förvärvaren. Förbehåll ska i princip ske. Detta är dock avhängigt vilket bud som ges.

Beträffande exekutiv auktion

Om en exekutiv auktion avser en fordring knuten till en inteckning med bästa prioritet, är risken större att en nyttjanderätt eller ett servitut förfaller än om inteckningen tillkommit på ett sent stadium och därför är lågt prioriterad. Om vid den exekutiva auktionen sakägarförteckningen upptar rättigheter av typ nyttjanderätt och servitut gäller följande.

Om rättigheten har sämre ställning i prioritetshänseende än den inteckning, som utgör grund för den exekutiva auktionen, eller om rättigheten är oinskriven, måste den som framhållits förbehållas vid auktionen för att gälla mot den nye ägaren. Vid auktionen sker två utrop. Vid det första sker inget förbehåll. Vid det andra utropet däremot förbehålls rättigheten. Lagen utgår från strävan att rättigheten ska bestå mot den nye ägaren. Därför ska det andra budet gälla, om detta innebär att budet täcker de fordringar, som är inskrivna med bättre rätt än den nu aktuella rättigheten. Detta gäller även om det första budet var högre. Det senare budet innebär då att rättigheten kommer att bestå (12 kap. 39 § första stycket UB).

Finns ytterligare rättigheter med sämre ställning i prioritetshänseende, ska ytterligare utrop ske med ytterligare förbehåll, ett för varje rättighet. Det bud som då avser flest rättigheter har därvid företräde (12 kap. 39 § andra stycket UB).

Att rättigheter med bättre rätt än exekutionsfordringen gäller mot ny ägare framgår av 12 kap. 33 § första stycket UB. Dessutom kan rättighet förbehållas särskilt enligt andra stycket. Kronofogdemyndigheten gör då en oskadlighetsprövning, dvs. man gör en bedömning av om rättigheten kan bestå mot ny ägare utan att den ”belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt”.

En exekutiv försäljning kan förutom vid auktion ske underhand. I sådana fall gäller att upplåten rättighet, som grundas på skriftlig handling, ska förbehållas (12 kap. 58 § tredje stycket UB).

Hyra av bostadslägenhet

Är fastighet taxerad som hyreshusenhet, gäller dock enligt *andra meningen* upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägare, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

7.16.2 Underlåtenhet att säga upp avtal

I 7 kap. 16 § *andra stycket* hänvisas till bestämmelser om verkan av underlåtenhet att säga upp arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket inte gäller mot ny ägare. Bestämmelsen syftar på 12 kap. 46 § UB.

Om en rättighet, som avser arrende eller hyra, ska upphöra enligt dessa bestämmelser, ska den nye fastighetsägaren säga upp avtalet inom en månad från tillträdesdagen. Sker inte detta blir avtalet gällande mot honom (12 kap. 46 § andra stycket UB). Vid uppsägningen gäller emellertid JB:s regler om rätt till förlängning (besittningsskydd) eller rätt till ersättning vid uppsägning (12 kap. 46 § tredje stycket UB) även i denna situation.

7.17 Rätt att uppbära vederlag

17 § Överlåtes fastigheten och skall upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft gälla mot den nye ägaren, är denne berättigad att uppbära arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att han tillträtt fastigheten. Efter nämnda tidpunkt får han även i övrigt utöva de befogenheter som på grund av upplåtelseavtalet tillkommer fastighetens ägare. På belopp, som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter det att rättighetshavaren erhöll kännedom om överlåtelsen eller fick skälig anledning till förmodan därom, får rättighetshavaren icke avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne, om icke den nye ägaren ägde eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen.
Den nye ägaren har att uppfylla tidigare ägares åligganden i den mån de skall fullgöras efter det att han tillträtt fastigheten.
Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller 12 kap. utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom i fråga som avses i första och andra styckena. Lag (1981:784).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 394 ff., prop. 1971:20 s. 375, samt prop.1980/81:40 s. 40

I 7 kap. 17 § finns bestämmelser om rätt att uppbära vederlag, när rättighet ska bestå mot ny ägare.

7.17.1 Arrendeavgift m.m.

I 7 kap. 17 § *första stycket* finns bestämmelser om att nye ägaren är berättigad att uppbära arrendeavgift, hyra och annat vederlag för rättighet, som vid överlåtelse av fastighet ska bestå mot nye fastighetsägaren i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att denne tillträtt fastigheten.

7.17.2 Tidigare ägares åligganden

Den nye ägaren har enligt 7 kap. 17 § *andra stycket* att uppfylla tidigare ägares åligganden i den mån de ska fullgöras efter det att denne tillträtt fastigheten.

Skulle den nye fastighetsägaren underlåta att fullgöra sina skyldigheter enligt denna bestämmelse, blir fastighetsägaren skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren. Bestämmelser härom finns i 7 kap. 20 § första stycket.

7.17.3 Exekutiv försäljning

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller enligt 7 kap. 17 § *tredje stycket* 12 kap. UB. I 12 kap. 47 § UB finns bestämmelser härom.

I fråga om rättighet som ej skall upphöra omedelbart efter fastighetens försäljning gäller följande bestämmelser.

På arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter tillträdesdagen får rättighetshavaren ej avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren har erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne.

Fordran som rättighetshavare har förvärvat eller förskottsbetalning eller uppgörelse som har skett efter det att fastigheten har utmätts får ej åberopas mot köparen, om rättighetshavaren ägde eller hade bort äga kännedom om utmätningen.

Angående rättighetshavares rätt till ersättning av tidigare ägare, om rättigheten upphör med anledning av fastighetens försäljning, finns bestämmelser i 7 kap. 19 och 20 §§.

Underlåter köpare att fullgöra tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavare enligt 46 § första stycket, gäller i fråga om skyldighet för tidigare ägare att ersätta rättighetshavaren dennes skada vad som sägs i 7 kap. 20 § första och tredje styckena.

7.18 Skadestånd vid överlåtelse

18 § Har den som överlåtit fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § första stycket och kommer upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada. Rätt till ersättning tillkommer dock ej rättighetshavaren, om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan överlåtarens samtycke. Lag (1975:1085).

Förarbete
Prop. 1970:20 del A s. 403, del B 1 s. 388 ff. och del B 2 s. 922, samt prop. 1975/76:21 s. 16 och s. 301

Försummelse att göra förbehåll

Om den som överlåtit en fastighet inte iakttagit bestämmelsen om skyldighet att göra förbehåll i 7 kap. 11 § inträder huvudregeln att rättigheten går förlorad. Överlåtaren blir då enligt 7 kap. 18 § *första meningen* skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren. Detsamma gäller om rättigheten vid överlåtarens förvärv varit inskriven och inskrivningen därefter före vidareupplåtelsen dödats.

Bestämmelsen upptar inte rätt till elektrisk kraft, eftersom denna rättighet skyddas automatiskt enligt 7 kap. 11 § andra stycket.

Undantag från skadeståndsskyldigheten

Rätt till ersättning tillkommer enligt *andra meningen* inte rättighetshavaren, om denne låtit inskrivning av rättigheten dödas utan överlåtarens samtycke. Motsvarighet till denna bestämmelse finns i 7 kap. 19 § andra stycket vid exekutiv auktion. Denna bestämmelse ska ses mot bakgrund av 23 kap. 6 § första stycket första meningen enligt vilken inskrivning av rättighet får dödas helt eller delvis på ansökan av rättighetshavaren.

7.19 Skadestånd vid tvångsförsäljning

19 § Kommer till följd av exekutiv försäljning av fastighet upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt 12 kap. utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskott i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.
Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare, om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan fastighetsägarens samtycke eller om han genom överenskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försämras. Är det uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad, äger vad som sagts nu icke tillämpning. Lag (1981:784).

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 1 s. 392

I 7 kap. 19 § finns bestämmelser om rätt till skadestånd för rättighetshavare, när rättighet går förlorad vid exekutiv auktion.

7.19.1 Rättighet upphör att gälla

Huvudregel

Kommer till följd av exekutiv försäljning av fastighet upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft inte att gälla mot den nye ägaren, ska enligt 7 kap. 19 § första stycket *första meningen* den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada.

Denna bestämmelse syftar såväl på exekutiv auktion som på underhandsförsäljning.

Bestämmelsen syftar på rättigheter, där vederlag utgår.

Huruvida en rättighet ska bibehållas eller inte vid exekutiv auktion är beroende av det företräde som kommer rättigheten till del i förhållande till andra rättigheter i fastigheten. Även om inskrivning är beviljad för rättigheten kan den få vika vid auktionen, detta till skillnad mot vad som gäller vid frivillig överlåtelse.

Att den från vilken överlåtelsen skett blir skadeståndsskyldig har motiverats av att det i allmänhet är dennes underlåtenhet att fullgöra sina betalningsförpliktelser som utgör den omedelbara anledningen till den exekutiva försäljningen och därmed också till att rättigheten faller bort (se prop. 1970:20 Del B 1 s. 392).

Särskild beräkning av skadeståndet

Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt 12 kap. UB, har rättighetshavaren enligt *andra meningen* såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta inte överstiger värdet av rättigheten. I UB finns grundregleringen om tillskott vid exekutiv försäljning i 12 kap. 39 § tredje stycket UB. Enligt denna bestämmelse gäller – när bud med förbehåll för rättighet inte täcker fordringar med bättre rätt – att rättighetshavaren kan skydda sin rättighet genom att betala

skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

Upplåtelse utan vederlag

Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger enligt *tredje meningen* vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar. Bestämmelsen syftar på en exekutiv försäljning inom ramen för ett konkursförfarande. Endast i den situationen uppstår skadeståndsskyldighet för rättighet, som upphör att gälla, när vederlag för rättigheten inte utgår.

7.19.2 Rätt till ersättning förverkad

Rätten till ersättning enligt första stycket tillkommer enligt 7 kap. 19 § andra stycket *första meningen* inte rättighetshavare, om denne låtit inskrivning av rättigheten dödas utan fastighetsägarens samtycke eller om han genom överenskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försämras. Detta gäller dock enligt *andra meningen* inte om det är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad. Rättigheten kan redan från början ha ett så utsatt läge att det av auktionens resultat uppenbart framgår att rättigheten, även om den kvarstått i sitt gamla läge, skulle ha uppoffrats.

7.20 Särskilda ersättningsregler

20 § Underlåter den nye ägaren att fullgöra vad som anges i 17 § andra stycket, är överlåtaren skyldig att ersätta rättighetshavaren dennes skada. För ersättningen svarar även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande.
För ersättning som den från vilken fastigheten övergått har att utgiva till rättighetshavare enligt 18 eller 19 §, svarar även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande. Rätt till ersättning tillkommer dock ej rättighetshavare mot sådan tidigare ägare utan vars samtycke han låtit inskrivning av rättigheten dödas eller nedsättas, om det ej, när fråga är om exekutiv försäljning, är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.
Den som är ersättningsskyldig enligt första eller andra stycket blir fri från ansvar, om ej rättighetshavaren inom sex månader från det han fick kännedom om att fastigheten övergått från denne skriftligen anmält att han vill kunna hålla sig till honom.

Förarbete

Prop. 1970:20 del A s. 403 och del B 1 s. 388 ff.

I 7 kap. 20 § finns ytterligare bestämmelser om skadeståndsskyldighet för tidigare ägare av fastighet, när nuvarande ägare inte fullgör sina förpliktelser eller när en överlåtare försummar detta.

7.20.1 Nye ägaren försummar sina förpliktelser

I 7 kap. 20 § första stycket *första meningen* stadgas att överlåtaren av en fastighet blir skadeståndsskyldig gentemot en rättighetshavare, om den nye ägaren inte uppfyller vad som föreskrivs i 17 § andra stycket, dvs. att den nye ägaren har att uppfylla tidigare ägares åligganden i den mån de ska fullgöras efter det att han tillträtt fastigheten. För ersättningen svarar enligt *andra meningen* även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande.

7.20.2 Överlåtaren försummar sina förpliktelser

När en överlåtare blir skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavare enligt 18 eller 19 §, svarar enligt 7 kap. 20 § andra stycket *första meningen* även tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande. Rättighetshavaren är dock enligt *andra meningen* inte berättigad till ersättning av tidigare ägare utan vars samtycke han låtit inskrivning av rättigheten dödas eller nedsättas. När fråga är om exekutiv försäljning gäller inte detta, om det är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad. Detta senare överensstämmer med vad som gäller enligt 7 kap. 19 § andra stycket.

7.20.3 Preklusionsfrist

Den som är ersättningsskyldig enligt första eller andra stycket blir enligt 7 kap. 20 § *tredje stycket* fri från ansvar, såvida inte rättighetshavaren inom sex månader från det han fick kännedom om att fastigheten övergått från denne skriftligen anmält att han vill kunna hålla sig till honom. Det är att märka att sexmånadersfristen räknas från det rättighetshavaren fick kännedom om överlåtelsen av fastigheten.

7.21 Tvingande bestämmelser

21 § Förbehåll som upphäver eller inskränker rättighetshavarens rätt till ersättning enligt 18–20 §§ är utan verkan.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del A s. 258

I 7 kap. 21 § anges att 7 kap. 18–20 §§ är tvingande.

Bestämmelsen innebär att en eventuell klausul i upplåtelseavtalet, varigenom rättighetshavaren avstår från rätt till skadestånd i angivet hänseende, är verkningslös. Däremot utgör stadgandet inte hinder för att i samband med en överlåtelse av fastigheten rättighetshavaren avstår från att kunna rikta krav mot säljaren och förklarar att han ska hålla sig endast till den nye ägaren (se prop. 1970:20 Del A s. 258).

Självfallet kan en rättighetshavare alltid avstå från att begära skadestånd för försummelse från en fastighetsägares sida.

7.22 Rättigheters inbördes ställning

22 § Finns i samma fastighet flera rättigheter som ej är inskrivna och kan de ej utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, äger de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.
Är upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 396 ff. och del B 2 s. 922

I 7 kap. 22 § finns bestämmelser om vad som gäller när flera rättigheter finns i en fastighet och dessa inte är inskrivna.

7.22.1 Företräde efter tidsföljd för upplåtelse

Om flera rättigheter är upplåtna i samma fastighet och dessa inte är inskrivna, äger dessa enligt 7 kap. 22 § *första stycket* företräde i den tidsföljd i vilken de upplåtits. En förutsättning för bestämmelsen är att de inte kan utövas vid sidan av varandra utan förfång för någondera.

Att en rättighet äger företräde framför en annan rättighet i samma fastighet betyder att den andra rättigheten får göras gällande endast om och i den mån det kan ske utan förfång för den rättighet som åtnjuter företräde.

Kollisioner mellan rättigheter, som avses i denna paragraf, är framförallt rättigheter som är lokaliserade till samma område, t.ex. arrende, som alltså för sitt utövande kräver visst område.

Reglerna i denna paragraf gäller vid tvist mellan flera rättighetshavare, om vilken rättighet som ska ha företräde. Dessa regler kan även få betydelse för fastighetsägaren, t.ex. i fråga om dennes skyldighet att utge skadestånd till den rättighetshavare som måste vika. Bestämmelser om skadestånd finns i 7 kap. 24 §.

Motsvarande reglering för inskrivna rättigheter finns i 17 kap. 4 § första stycket första meningen.

Reglerna i denna paragraf är av *dispositiv* natur. Vad som överenskommits eller förutsatts vid upplåtelserna ska gälla även om det står i strid med lagens reglering.

Reglerna gäller oavsett om rättigheterna upplåtits av samme fastighetsägare eller av olika sådana.

7.22.2 Samtidiga upplåtelser

Om flera rättighetsupplåtelser har skett samtidigt eller det inte kan utrönas i vilken tidsföljd de skett, ska rätten enligt 7 kap. 22 § *andra stycket* på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt. Bestämmelsen blir framförallt tillämplig när rättighetshavarna inte kan enas. Inget hindrar att domstol förordnar om lika rätt, om detta utgör en lämplig lösning.

Motsvarigheten till denna bestämmelse för inskrivna rättigheter finns i 17 kap. 4 § andra stycket.

7.23 Företräde vid exekutiv auktion

23 § Vid exekutiv auktion äger rättigheter som ej är inskrivna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtitsÄr upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, äger de lika rätt, om ej annat blivit bestämt enligt 22 § andra stycket.
Första stycket gäller i tillämpliga delar när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 396 ff. och del B 2 s. 922

I 7 kap. 23 § finns motsvarande företrädesregler som i 7 kap. 22 § för oinskrivna rättigheter vid exekutiv auktion.

7.23.1 Företräde efter tidsföljd

Vid exekutiv auktion har enligt 7 kap. 23 § första stycket *första meningen* rättigheter som inte är inskrivna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits. Om flera upplåtelser har skett samma dag eller om det inte kan utrönas i vilken tidsföljd de har skett, har de enligt *andra meningen* lika rätt, detta såvida inte annat blivit bestämt enligt 22 § andra stycket.

Om inte företrädet tidigare blivit bestämt eller det vid auktionen kan utredas i vilken tidsföljd upplåtelserna har ägt rum, har alltså rättigheterna lika rätt, detta på grund av att den exekutiva auktion inte ska uppehållas av en rättegång angående företrädet (se SOU 1960:25 s. 335).

Reglerna i denna paragraf är liksom i 22 § *dispositiva*.

Om rättighetshavare inte kan utöva sin rätt enligt denna paragraf finns bestämmelser om skadestånd i 7 kap. 19 och 20 §§.

I detta lagrum begagnas termen exekutiv auktion, inte exekutiv försäljning som i 7 kap. 16, 17, 19 och 20 §§. Bestämmelsen blir inte tillämplig på underhandsförsäljning beroende på att vid försäljning samtliga upplåtna rättigheter som grundas på skriftlig handling enligt 12 kap. 58 § tredje stycket UB ska förbehållas oavsett företrädet mellan dem. Beträffande muntligt upplåtna rättigheter gäller följaktligen att de inte ska förbehållas.

7.23.2 Myndighet i annat fall fördelar medel

Enligt 7 kap. 23 § andra stycket gäller första stycket i tillämpliga delar när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

Vad som avses i denna bestämmelse är expropriation eller liknande tvångsförvärv varigenom hela fastigheten eller område av denna till vilket rättigheten är lokaliserad har måst avstås. Till liknande tvångsförvärv kan hänföras bl.a. marköverföring tvångsvis enligt FBL, inlösen enligt LL och AL och ianspråktagande av mark enligt väglagen. (Se Westerlind, Kommentar till jordabalken 7 kap., s. 350.)

En konsekvens av tvångsförvärv är i princip att rättigheter tillkomna genom frivillig upplåtelse som belastar fastigheten upphör att gälla.

7.24 Skadestånd när rättighet inte kan utövas

24 § När rättighet, som ej utan förfång för annan rättighet kan utövas vid sidan av denna, skall vika, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 398 f.

Denna skadeståndsregel är inte enbart knuten till rättighet som måste vika på grund av bestämmelserna i 7 kap. 22 §. Även i det fallet att rättighet får vika till följd av bestämmelserna i 17 kap., alltså bestämmelserna om företräde på grund av inskrivning, är denna bestämmelse tillämplig (se NJA II 1972 s. 238).

Det har ingen betydelse om det är fråga om benefik (utan vederlag) upplåtelse eller onerös (mot vederlag) för tillämpning av bestämmelsen.

Denna bestämmelse är inte tillämplig när rättighet går förlorad vid exekutiv försäljning. Skadeståndsbestämmelser i sådan situation finns i 7 kap. 19 § och 20 §§.

7.25 Klander

25 § Bestämmelserna i 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.
Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 401

I 7 kap. 25 § hänvisas till 6 kap. 8 §, som behandlar vad som gäller för panträttsupplåtelse när fastighet frångår innehavaren efter klander.

7.25.1 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning

Enligt 7 kap. 25 § *första stycket* äger bestämmelserna i 6 kap. 8 § motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Denna paragraf behandlar vad som gäller en upplåtelse, när fastighet frångår innehavaren efter klander.

Paragrafen i 6 kap. har följande lydelse:

Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelsen av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denna på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

Bestämmelsen innebär att rättighet som upplåtits efter det att fastigheten kommit ur rätte ägarens hand är utan verkan.

Se vidare 6.8 Klander.

7.25.2 Ersättning för skada

Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, har rättighetshavaren enligt 7 kap. 25 § *andra stycket* första meningen rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. I andra meningen hänvisas till bestämmelser i 18 kap. att rättighetshavare i vissa fall kan få ersättning av staten. Se vidare 18.4 Staten skadeståndsskyldig.

7.26 Expropriation m.m.

26 § Om rättighetens upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv samt om rättighetshavarens rätt till ersättning med anledning därav finns särskilda bestämmelser.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 401 ff.

I 7 kap. 26 § finns en hänvisning till att det finns särskilda bestämmelser i vissa fall vid expropriation och liknande tvångsförvärv.

Detta berörs i 7.23.2 Myndighet i annat fall fördelar medel.

7.27 Delning av fastighet

27 § Delas fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet begränsad till visst område, upphör rättigheten dock att besvära fastighet som icke omfattar någon del av området.
Delas fastighet, i vilken upplåtits rätt till elektrisk kraft, gäller rättigheten i den fastighet till vilken den elektriska kraftstationen hör efter delningen.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 401 ff. och del B 2 s. 923 ff.

I 7 kap. 27 § finns bestämmelser om vad som gäller för rättigheter vid delning av fastighet. Bestämmelserna syftar på avstyckning och klyvning. Paragrafen inriktar sig på vad som gäller vid nybildning av fastigheter. I 7 kap. 29 § finns bestämmelser om vad som gäller vid ombildning.

Bestämmelser om vad som gäller vid delning av härskande fastighet – detta rör då servitut – finns i FBL och behandlas i Handbok FBL 2.5 Hantering av servitutsförmån, 7.12 Fördelning av servitut, 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m., 11.5 Särskilda rättigheter och 12.7 Sakrättsliga verkningar.

7.27.1 Nyttjanderätt och servitut

Gäller i de nya fastigheterna

Delas fastighet – genom avstyckning eller klyvning – som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheterna enligt 7 kap. 27 § första stycket *första meningen* i var och en av de nya fastigheterna. Detta är huvudregeln. Denna gäller under förutsättning att rättigheten har utövats i hela delningsfastigheten eller fick utövas var som helst på denna, alltså en olokaliserad rättighet.

Lokaliserad rättighet

Om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till visst område – är lokaliserad – upphör enligt *andra meningen* rättigheten att besvära fastighet som inte omfattar någon del av området. Rättigheten följer alltså den mark där den utövats. (Se Handbok FBL 10 AVSTYCKNING under Bortintygande av nyttjanderätt och servitut och 4.11.a Rättighet som uppenbart inte gäller.)

7.27.2 Rätt till elektrisk kraft

När fastighet som är belastad av rätt till elektrisk kraft delas, gäller rättigheten därefter i den fastighet till vilken den elektriska kraftstationen hör efter delningen.

7.28 Vederlag fördelas mellan ägarna

28 § Gäller nyttjanderätt eller servitut efter fastighetsbildning i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet. Lag (1989:722).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 929 ff., samt prop. 1988/89:77

7.29 Fastighetsreglering

29 § Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket. Föreskrift om rätt för lantmäterimyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).
Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.
Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden. Lag (1995:1397).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 923 ff., samt prop. 1988/89:77 s. 52 ff

I 7 kap. 29 § regleras vad som gäller vid fastighetsreglering, när fastighet belastas av nyttjanderätt eller servitut. Det bör observeras att dessa bestämmelser enbart gäller avtalsrättigheter, inte officialrättigheter.

Påverkan på rättigheter vid andra åtgärder såsom sammanläggning av fastigheter och avstyckning regleras i 14 kap. 12 §, se avsnitt 7.27 Delning av fastighet.

7.29.1 Mark som tillförs belastad fastighet

Rättighet flyter ut

Om en fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten enligt 7 kap. 29 § första stycket *första meningen* därefter utövas på område, som genom regleringen överförs till fastigheten. Rättigheten flyter alltså ut i den mark som tillförs fastigheten. Detta gäller olokaliserade rättigheter.

Olokaliserade rättigheter

En rättighet är olokaliserad om den avser hela fastigheten eller samlat hela fastighetens innehav av viss typ av mark,, t.ex. all inägojord. Om rättigheten däremot endast avser visst avgränsat område eller vissa utpekade ägor är den lokaliserad och då kan inte utövningens omfattning förändras utan särskilt avtal. Ett jordbruksarrende omfattande hela fastigheten eller all inägojord flyter alltså ut i den mark som tillförs. Bostadsarrenden och anläggningsarrenden är lokaliserade rättigheter som inte berörs av en reglering i denna situation. De flesta partiella nyttjanderätterna såsom fiske, jakt och skogsavverkningsrätter är i princip olokaliserade, varför dessa flyter ut i den tillförda marken. Självfallet kan sådana rättigheter vara bestämda till visst område och då gäller inte ovannämnda princip.

Ett servitut kan också vara olokaliserat och då gäller att detta flyter ut, t.ex. ett skogsfångsservitut. Detta gäller under förutsättning att det inte strider mot överlåtelseavtalet.

Någon lagregel om att en olokaliserad rättighet flyter ut på detta sätt fanns inte före år 1972, innan JB trädde i kraft. Det ansågs dock sedan långt tillbaka att vid skifte och ägoutbyte ett olokaliserat jordbruksarrende flöt ut.

Vid sammanläggning flyter en rättighet, som gäller i en av fastigheterna, ut i hela den nybildade fastigheten, om den är olokaliserad, detta såvida det inte strider mot överlåtelseavtalet. Detta överensstämmer med vad som gäller vid fastighetsreglering. Någon lagreglering härom finns inte utan detta framgår av förarbetena till 7 kap. 29 § första stycket.

Undantag

Bestämmelsen i första meningen gäller dock enligt *andra meningen* inte, om utövning av rättigheten genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket.

Nytt område för utövande av nyttjanderätt

I *tredje meningen* finns en upplysning om att LM kan bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt. Denna bestämmelse finns i 5 kap. 33 § FBL.

7.29.2 Mark eller byggnad som frångår fastighet

Rättigheter upphör att gälla

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller enligt 7 kap. 29 § andra stycket *första meningen* inte vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Bestämmelsens innebörd är att marken överförs till mottagande fastighet fri från belastningar, såväl inteckningar som begränsade rättigheter. Om en rättighet av nämnd typ gäller i en samfällighet, dvs. är lokaliserad till samfälligheten men upplåten i samtliga deltagande fastigheter, så uppstår samma konsekvens om en deltagande fastighet genom fastighetsreglering avstår andel i samfälligheten, till en fastighet som inte tidigare haft en sådan.

Konsekvensen uppstår oavsett om fastigheten avstår hela eller enbart del av dess andel. Rättigheten upphör då att gälla eftersom den inte längre är upplåten i alla deltagande fastigheter, se NJA 2023 s. 859 "Sjövistet på Värmdö" och avsnitt 7.9 Hinder mot andelsupplåtelse.

Exempel 1

Ett jordbruksarrende har upplåts i Berga 1:1. Om marken där jordbruksarrendet är lokaliserat överförs genom fastighetsreglering till Berga 1:2 gäller rättigheten därefter inte i detta område. Detsamma gäller även i det fall Berga 1:1 i sin helhet överförs till Berga 1:2. LM behöver överväga om rättigheten kan förordnas att bestå i Berga 1:2 med stöd av 5 kap. 33 a § FBL.

Exempel 2

Fastighetsreglering av andel i samfälld mark sker från en fastighet till en annan. På samfälligheten finns flera bryggor, varav en av dem används av annan än delägande fastigheter i samfälligheten. Bryggan är uppförd med stöd av avtal. Av avtalen framgår att det är en rättighet till förmån för en fastighet och att rättigheten avser bryggan inom samfälligheten. LM behöver ta ställning till om det har uppstått en rättighet och om rättigheten ska förordnas att fortsätta gälla.

Rättsfall: Överföring av andelar i samfällighet

NJA 2023 s. 859 ”Sjövistet på Värmdö”. Domvilla. HD har ansett att bestämmelsen i 7 kap. 29 § 2 st. analogivis även ska träffa fastighetsreglering som innebär att andelar i en samfällighet överförs från en fastighet till en annan.

Olokaliserade officialservitut har genom praxis (se Lm ref. 86:25) kommit att omfattas av bestämmelsen i 7 kap. 29 §.

Rättsfall: servitut ansågs vara olokaliserat officialservitut

HovR Sk. o Bl, avd. 1, 1986-10-21, Ö 405/85 (LM ref 86:25): Servitut som fastighet vid avstyckning, erhållit i stamfastighets andel i samfälld väg, är ett olokaliserat officialservitut. Ett sådant servitut ansågs upphöra att belasta mark som överförs till en annan fastighet genom fastighetsreglering.

Uppsägning

Om mark tillsammans med byggnad överförs från en fastighet till en annan, vilket kan ske undantagsvis tvångsvis (se 5 kap. 7 § FBL), åligger det enligt *andra meningen* den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet säga upp hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller enligt *tredje meningen* avtalet mot tillträdaren (ägaren till Berga 1:2 i exemplet ovan). Detta gäller när LM inte förordnat rättigheten att fortsätta att gälla. Om LM däremot förordnat hyresavtal att fortsätta att gälla kommer hyresrätten att fortsätta att gälla med samma villkor som för den tidigare ägaren av marken (jfr prop. 1988/89:77 s. 54).

7.29.3 Förordnande att rättighet ska bestå

Förordnande om nytt område för en nyttjanderätt

I 7 kap. 29 § tredje stycket *första meningen* finns upplysningen att LM enligt bestämmelserna i 5 kap. 33 a § FBL och 7 kap. 13 § FBL kan förordna att rättighet, som enligt 7 kap. 29 § andra stycket upphör i mark som frångår en fastighet, ska fortsätta att gälla i marken och gälla i den tillträdande fastigheten. Se vidare Handbok FBL 5.33a Förordnande om avtalsrättigheter och 7 kap. 13 § Förordnande om avtalsservitut.

Tillämpning av 7 kap. 22 §

En rättighet som förordnats att bestå enligt första meningen ska enligt *andra meningen* vid tillämpningen av 7 kap. 22 § ha företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.

7.30 Jämkning av vederlag

30 § Har fastighet som besväras av tomträtt eller servitut genom fastighetsreglering undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, skall vederlag som utgår för rättigheten jämkas.
Om fastighet genom fastighetsreglering undergått förändring som medfört att värdet av annan nyttjanderätt än tomträtt minskats, skall vederlaget nedsättas med skäligt belopp. Vill nyttjanderättshavaren hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om förändringen ej är av ringa betydelse. Innebär förändringen att nyttjanderättens värde ökas, får fastighetsägaren uppsäga avtalet, om nyttjanderättshavaren icke medger skälig höjning av vederlaget.
Talan om jämkning av vederlaget enligt första stycket eller om nedsättning därav enligt andra stycket skall väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. För uppsägning enligt andra stycket gäller samma tid. Iakttages ej tiden, är rätten till talan eller uppsägning förlorad.
Om rättighetshavares rätt till ersättning i vissa fall vid fastighetsreglering finns särskilda bestämmelser.

Förarbete

Prop. 1970:20 s. del B 2 931

I 7 kap. 30 § finns bestämmelser om jämkning av vederlag som utgår för rättigheter, när dessa undergått förändring av betydelse genom fastighetsreglering.

7.30.1 Tomträtt och servitut

Har fastighet som besväras av tomträtt eller servitut genom fastighetsreglering undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, ska enligt 7 kap. 30 § *första stycket* vederlag som utgår för rättigheten jämkas.

Rätten till jämkning tillkommer antingen rättighetshavaren eller fastighetsägaren beroende på om rättighetsobjektet minskat eller ökat i värde (se prop. 1970:20 s. B 931).

För tomträtt finns bestämmelser om jämkning av avgälden i vissa situationer i 13 kap. 12 §. Den bestämmelsen är dock inte tillämplig i detta sammanhang. När förändring skett på grund av fastighetsreglering, ska jämkning ske enligt 7 kap. 30 §.

En servitutshavare uppträder i en förrättning i sin egenskap av fastighetsägare. Om en reglering medför att ett servitut helt eller delvis faller bort, minskar oftast den härskande fastighetens värde. Denna fastighet är därför berörd av förrättningen och fastighetsägaren deltar därför som sakägare i denna sin egenskap.

Ersättning till servitutshavare utgår i första hand enligt 5 kap. 10 § FBL för värdeminskning av fastigheten (den härskande).

7.30.2 Annan nyttjanderätt än tomträtt

Nedsättning av vederlag

Om fastighet genom fastighetsreglering undergått förändring som medfört att värdet av annan nyttjanderätt än tomträtt minskats, ska vederlaget enligt 7 kap. 30 § andra stycket *första meningen* nedsättas (minskas) med skäligt belopp.

Nyttjanderättshavarens rätt till uppsägning

Nyttjanderättshavaren kan också enligt *andra meningen* säga upp avtalet. En förutsättning är dock att värdeförändringen inte är av ringa betydelse.

Fastighetsägarens rätt till uppsägning

Innebär förändringen att nyttjanderättens värde ökas, får fastighetsägaren enligt *tredje meningen* säga upp avtalet, såvida nyttjanderättshavaren inte medger skälig höjning av vederlaget. Skulle rättigheten efter fastighetsreglering komma att belasta flera fastigheter kan nödvändig processgemenskap uppkomma mellan fastighetsägarna gentemot rättighetshavaren (se NJA 2000 s. 10).

7.30.3 Talan om jämkning

Talan om jämkning av vederlaget enligt första stycket eller om nedsättning därav enligt andra stycket ska enligt 7 kap. 30 § *tredje stycket* första meningen väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Detta ska emellertid inte ske inom förrättningens ram utan hos domstol. Detta ska enligt 10 kap. 10 § RB ske vid tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen (fastighetsforum).

7.30.4 Ersättning vid fastighetsreglering

Kan kompensation inte ske genom jämkning finns i andra hand möjlighet till ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL. Enligt första stycket i den bestämmelsen har sakägare rätt till ersättning om det vid fastighetsreglering uppkommer skada som inte ersätts enligt 5 kap. 10 eller 11 §§ FBL.

Mark på vilken det finns en byggnad som ägs av en nyttjanderättshavare får enligt huvudregeln i 5 kap. 7 § första stycket FBL inte föras över till en annan fastighet, om inte byggnadens ägare tillförsäkras rätt att ha kvar byggnaden på marken. Enligt paragrafens andra stycke kan dock en sådan byggnad undantagsvis överföras genom tvång. Ersättning blir då aktuell enligt 5 kap. 12 § första stycket.

LM ska emellertid i första hand genom bestämmelserna i 5 kap 33 § och 33 a § FBL pröva, och om möjligt, söka uppnå en situation där rättighetshavarens ställning inte påverkas negativt. Om detta inte kan ske ska parterna ges möjlighet till jämkning av vederlag. I sista hand aktualiseras frågan om annan ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL.

Eftersom denna bestämmelse genom detta är subsidiär i förhållande till övriga ersättningsregler (7 kap. 30 § samt 5 kap. 33 § och 33 a § FBL) kan det bli nödvändigt att vilandeförklara en förrättning i avvaktan på ett domstolsbeslut om vederlagsjämkning (se prop. 1970 del B 2 s. 931).

7.31 Vissa upplåtelser i andra hand

31 § Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt. Lag (1985:278).

Förarbete

Prop. 1984/85:111 s. 28 f

Det är inte ovanligt att en arrendator i sin tur upplåter nyttjanderätten till en annan nyttjanderättshavare (sublokation). En förutsättning är då i princip att fastighetsägaren lämnar medgivande till detta. Är andrahandsupplåtelsen identisk med förstahandsupplåtelsen föreligger total sublokation, i annat fall partiell sublokation.

Vid andrahandsupplåtelse föreligger inget rättsligt förhållande mellan fastighetsägaren och underarrendatorn utan endast mellan överarrendatorn och underarrendatorn.

Arrendekapitlen är tillämpliga även på ett sådant avtalsförhållande men rättsläget för underarrendatorn är sämre än om denna haft ett avtalsförhållande direkt med jordägaren.

Bestämmelserna i 7 kap. 31 § har kommit till för att stärka underarrendatorns ställning.

Det kan tänkas t.ex. att fastighetsägaren och huvudarrendatorn kommer överens att avtalet dem emellan ska upphöra just för att bli av med underarrendatorn. Bestämmelserna i denna paragraf innebär att underarrendatorn kan utnyttja skyddsreglerna för en arrendator i arrendekapitlen gentemot jordägaren, t.ex. besittningsskyddsreglerna, i ett sådant fall. (Se prop. 1984/85:111 s. 28 f).

8. ARRENDE I ALLMÄNHET

Förarbete

Prop. 1970:20 del A s. 27 ff., 129 ff., 331 ff., 403 ff., del B 2 s. 781 ff., 932 ff. och 1104 (gällande 8-11 kap.)

Före den nuvarande arrendelagen gällde lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), vars 2 kap. hade rubriken ”Om arrende”. Betydande delar av den nuvarande arrendelagen har med större eller mindre ändringar förts över från NJL. Förarbetena till NJL är därför fortfarande av betydelse. Det gäller i första hand Lagberedningens förslag till jordabalk I, 1905, samt vidare prop. 1907:9 och LU 1907:25. Eftersom dessa förarbeten är svåråtkomliga, sker i regel hänvisning till NJA II 1908 nr 5, där de viktigaste delarna av förarbetena till NJL återfinns

Utöver de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft i 7 kap. finns i 8 kap. bestämmelser för arrende i allmänhet, som berör de fyra olika arrendeformerna jordbruks-, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende. För jordbruks-, bostads och anläggningsarrende finns dessutom särskilda bestämmelser i 9, 10 och 11 kap. medan lägenhetsarrende regleras uttömmande i 8 kap.

Kapitlet är disponerat enligt följande:

1–2 §§ Inledande bestämmelser

3 § Arrendeavtals ingående

4–7 §§ Arrendeavtals upphörande vid uppsägning m.m.

8 § Sättet för uppsägning

9–11 §§ Hinder i arrenderätten

12–12 b §§ Betalning av arrendeavgift

13 § Besiktning m.m.

14 § Pant eller borgen

15–18 §§ Utmätning och konkurs

19–20 §§ Arrendators rätt att upplåta nyttjanderätt

21–22 §§ Bortförande av arrendatorn tillhörig egendom

23–25 §§ Arrenderättens förverkande

26–28 §§ Särskilda bestämmelser

29–33 §§ Förfarandet i arrendetvister

Det område som omfattas av ett arrendeavtal kallas i lagtexten *arrendestället*. De båda parterna i ett arrendeförhållande betecknas jordägare och arrendator. Termen jordägare äger tillämpning även när den som upplåter jord till nyttjande själv är arrendator.

Arrendebegreppet

JB:s arrendeformer avser endast helnyttjanderätter (se 7 NYTTJANDERÄTT, SERVITUT M.M. under Allmänt om nyttjanderätter), dvs. nyttjanderättsformer där nyttjanderättshavaren har besittning till marken med ensamrätt. Beteckningen arrende används ibland utan att arrende i lagens mening föreligger, t.ex. jaktarrende. En jakträtt är i sig inte ett arrende utan en partiell nyttjanderätt (se 7.3 Partiella nyttjanderätter och naturvårdsavtal). Jakträttshavaren har inte besittning till någon del av upplåtelsefastigheten utan rättighetshavaren har tillträde till fastigheten för att utnyttja sin rättighet.

Detsamma gäller vid fiskerätt Även vid fiskerätt har rättighetshavaren tillträde till fastigheten för att utnyttja sin rättighet men ingen besittning till upplåtelsefastigheten. Däremot finns en särskild typ av fiskerätt som regleras i den särskilda lagen (1957:390) om fiskearrende. Denna lag reglerar fiskerätt i vissa speciella situationer och har inte med arrendebegreppet i JB att göra.

JB:s arrendebestämmelser är heller inte tillämpliga vid upplåtelse av rätt till väg över fastighet och liknande. Om det inte är fråga om servitut, regleras sådana rättigheter enbart av de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. (se prop. 1970:20 del A s. 336).

Ibland används begreppet ”kioskarrende”. Man avser då upplåtelse av en rörelse, även detta ett slags nyttjande som dock inte har någonting med sådana nyttjanderätter som regleras i JB att göra.

Fastighetsbildning

Detta kapitel påverkas i vissa frågor vid fastighetsbildning. Vid fastighetsbildning är det i första hand avgörande att ha kännedom om vad som är arrende och inte, och sedan i nästa skede ha förståelse för vad ett arrende kan ha för påverkan. Därutöver behöver LM känna till regler om uppsägning mm. framförallt i fråga om arrenden som har besittningsskydd. Det blir aktuellt i de fall ett arrende riskerar att upphöra vid fastighetsbildning, samt vid de fall LM ska hantera rättighet i samband med förordnanden enligt 5 kap. 33 och 33 a §§ FBL.

8.1 Upplåtelse mot vederlag

1 § Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och 9–11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.
Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 935 f

I 8 kap. 1 § finns bestämmelser om att upplåtelse av jord ska ske mot vederlag för att bedömas som arrende och – i andra stycket – en definition av lägenhetsarrende.

8.1.1 Vederlag

I 8 kap. 1 § *första stycket* anges att upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan ske som jordbruks-, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende.

Att vederlag utgår är väsentligt i sammanhanget. Utan vederlag blir inte en upplåtelse att bedöma som arrende även om upplåtelsen avser besittningstagande av mark. På ett sådant gåvoarrende är följaktligen inte arrendekapitlen tillämpliga. Däremot gäller 7 kap. på sådana benefika (av beneficium = välgärning) upplåtelser.

Det är tillräckligt med ett vederlag om 1 kr. Vederlaget behöver heller inte vara periodiskt utan kan utgå som engångsbelopp. Vederlaget behöver heller i princip inte utgå i pengar. Det kan utgå som en motprestation i form av varor eller tjänster. Detta gäller dock enligt 9 kap. 29 § inte för jordbruksarrende.

Begreppet *nyttjande* är vidare än begreppet *brukande*, som används vid definitionen av jordbruksarrende i 9 kap. 1 §.

Objektet för arrenderätten är *jord*, inte fastighet. Detta innebär att parterna har frihet att bestämma området själva. Begreppet jord behandlas i 1.1.1 Fast egendom.

8.1.2 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende föreligger enligt 8 kap. 1 § *andra stycket* när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är att anse som bostads- eller anläggningsarrende.

Före den 1 juli 1968 var allt som inte var jordbruksarrende lägenhetsarrende. Sedan bestämmelserna om bostadsarrende och anläggningsarrende kom har alltså lägenhetsarrendet krympt så att vad som inte är jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende är lägenhetsarrende.

Exempel på lägenhetsarrende är upplåtelse till en idrottsförening av mark för idrottsändamål.

Upplåtelse av koloniträdgårdslotter enbart för odling är att bedöma som lägenhetsarrende. Så länge det är fråga om hobbyodling kan en sådan

arrendeupplåtelse inte vara att bedöma som jordbruksarrende. Även en bebyggd kolonilott kan tänkas bli bedömd som lägenhetsarrende om byggnaden är av mycket enkelt slag (skjul eller liknande). Upplåtelse av mark för uppförande av andra anläggningar än byggnader är att bedöma som lägenhetsarrende även om dessa anläggningar används i förvärvsverksamhet, t.ex. spåranläggningar eller kajplatser.

För lägenhetsarrendet gäller de allmänna bestämmelserna för nyttjanderätt i 7 kap. och de allmänna bestämmelserna för arrenden i 8 kap. Någon specialreglering, som för övriga arrendeformer, finns inte. För lägenhetsarrende gäller i stort sett avtalsfrihet. Upplåtelsen kan vara muntlig, såvida inte någon av parterna begär att avtalet ska upprättas skriftligen.

Uppsägning

Om arrendetiden inte är bestämd upphör avtalet enligt 8 kap. 5 § att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde, såvida inte annat avtalats. Fardag är enligt 8 kap. 4 § tredje stycket den 14 mars.

Maximitiden i 7 kap. 5 § gäller även vid lägenhetsarrende. Det ska observeras att även lägenhetsarrendet ska sägas upp för att upphöra att gälla efter 50 år. Denna regel är tvingande.

I 8 kap. 8 § finns bestämmelser om sättet för uppsägning.

Överlåtelse av lägenhetsarrende

Bestämmelser om möjligheten till överlåtelse av arrenderätt finns i 10 kap. 7 § vid bostadsarrende och i 11 kap. 7 § vid anläggningsarrende. Däremot finns inga sådana bestämmelser vid lägenhetsarrende. Överlåtelse av lägenhetsarrende utan fastighetsägarens medgivande får dock enligt allmänna avtalsrättsliga principer anses förbjuden (se Bäärnhielm m.fl., Norstedts laghandböcker, Arrendelagen s. 8:55).

8.2 Tvingande regler

2 § Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9–11 kap. är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.
I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Ansökan får inte prövas om den kommer in till arrendenämnden senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Leder en prövning till att godkännande vägras, förfaller avtalet, om inte något annat har överenskommits. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 935

8.2.1 Huvudregel

Förbehåll som strider mot bestämmelserna i 8–11 kap. är enligt 8 kap. 2 § *första stycket* i princip tvingande gentemot jordägaren, ibland även gentemot arrendatorn. Viss möjlighet till avsteg härifrån finns i andra stycket.

Förbudet mot förbehåll gäller endast överenskommelser till arrendatorns nackdel. Ett förbehåll till arrendatorns fördel är däremot bindande för såväl jordägaren som arrendatorn. Vissa bestämmelser, exempelvis formföreskrifter, är till sin natur eller på grund av sin ordalydelse tvingande mot båda parterna (se prop. 1970:20 del B 2 s. 935).

Principerna i 8–11 kapitlen är annorlunda än vad som i allmänhet gäller i förmögenhetsrättslig lagstiftning – dit JB hör. Det normala är att en bestämmelse är dispositiv, om inte annat anges. I dessa kapitel är bestämmelserna emellertid tvingande, om inte särskilt anges att viss bestämmelse är dispositiv. Detta framgår av 8 kap. 2 § första stycket som stadgar att förbehåll som strider mot bestämmelser i dessa kapitel är utan verkan, om inte annat anges. Avsteg från detta kan göras men en förutsättning för avtalets giltighet är då att arrendenämnden godkänner detta. Se vidare 8.2.2 Godkännande av arrendenämnden.

8.2.2 Godkännande av arrendenämnden

Godkännande får sökas endast om detta angivits i avtalet

I vissa fall föreskrivs arrendenämndens godkännande för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor. Enligt 8 kap. 2 § andra stycket *första meningen* får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet.

Ansökan inom sex månader

En ansökan om godkännande får enligt *andra meningen* inte prövas om den kommer in till arrendenämnden senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Kommer ansökan in senare ska den avvisas. Detta innebär att den inte tas upp till sakbehandling.

Avtalet förfaller

Leder en prövning till att godkännande vägras, förfaller enligt *tredje meningen* avtalet *i sin helhet*, om inte något annat har överenskommits i avtalet.

Bestämmelsen omfattar även under arrendetiden ingångna särskilda överenskommelser som har anknytning till arrendeförhållandet. En ändrings- eller tilläggsöverenskommelse som strider mot tvingande bestämmelser och som innehåller förbehåll att dispens får sökas, förfaller sålunda om dispens vägras. Huvudavtalet påverkas inte av att dispens vägras.

8.3 Avtalets upprättande

3 § Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I handlingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.
Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträddes, är rätten till sådan talan förlorad.
Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej annat överenskommes.

Förarbeten

Prop. 1968:19 s. 90 f

8.3.1 Formkrav

Enligt 8 kap. 3 § första stycket *första meningen* ska avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende upprättas skriftligen.

Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) innehåller bl.a. regler om slutande av avtal och om rättshandlingars ogiltighet. Dessa regler är i princip tillämpliga även på de rättigheter som regleras i JB. Avtalslagen utgår ifrån att ingångna avtal är bindande oavsett i vilken form de träffats. Det är tillräckligt med muntliga avtal. Emellertid förutsätts i 1 kap. 1 § tredje stycket avtalslagen att undantag härifrån kan finnas i annan lagstiftning. Ett sådant undantag finns i 8 kap. 3 § första stycket. Denna regel säger att avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende ska upprättas skriftligen. I handlingen ska enligt *andra meningen* samtliga avtalsvillkor anges. Senare ändringar och tillägg ska enligt *tredje meningen* också avfattas skriftligen.

Något uttryckligt krav på underskrift har inte uppställts. Praxis har godtagit att endast den ene (jordägaren) har skrivit under. Motparten har i ett rättsfall ansetts godtagit avtalet genom sitt agerande (se NJA 1971 s. 412, refererat nedan).

Avtal om jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende blir inte bindande förrän det upprättats skriftligen. En muntlig överenskommelse är inte bindande och följaktligen inte att anse som ett avtal i juridisk mening. Muntlig överenskommelse om t.ex. jordbruksarrende kan inte ses som annat än ett löfte att träffa avtal. Sådana löften är emellertid inte bindande utan bundenheten inträffar när formkraven iakttagits. Detta är innebörden av att formkrav har ställts i lagstiftningen.

Även om inget giltigt avtal föreligger vid muntliga överenskommelser om arrende har tvist härom i praxis ansetts vara arrendetvist, vilket får till följd att sådana tvister ska dras inför arrendenämnd och inte inför vanlig domstol (se NJA 1973 s. 139, refererat nedan).

Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan skriftligt avtal och detta inte berott på honom, har han enligt *fjärde meningen* rätt till ersättning för skada. Talan härom ska enligt *femte meningen* ske inom ett år från det jorden avträddes. I annat fall är rätten till sådan talan förlorad.

Rättsfall: Arrendetvisten

NJA 1973 s. 139 (Lm ref. 73:4). Trots att avtalet inte upprättats skriftligen, ansågs tvist om avtal för upplåtelse av mark utgöra en arrendetvist enligt 8 kap. 32 § JB.

Rättsfall: Skriftlighetskravet

NJA 1971 s. 412. Förbehåll i köpekontrakt där köparen förband sig att respektera muntligt avtal ansågs ha inneburit att arrendeavtal kommit till stånd. HD: Förbehållet i köpekontraktet angav att gällande arrendeavtal skulle respekteras samt arrendesumma, arrendetid och avsedda områden. Arrendatorns fortsatt brukande och erläggande av arrendeavgift utan att invända mot innehållet i förbehållet medförde att arrendatorn har accepterat denna klausul (förbehållet), trots att arrendatorns underskrift inte fanns.

Betydelsen av tidigare regelverk

Nuvarande regler härstammar från 1907 års nyttjanderättslag. Den 1 juli 1968 trädde omfattande ändringar av denna lag i kraft. Före detta datum behandlade nyttjanderättslagen två olika arrendeformer, nämligen jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Lägenhetsarrendet då omfattade även vad som idag är bostadsarrende och anläggningsarrende. Ur lägenhetsarrendet utmönstrades två särskilda arrendeformer, som fick särreglering. Denna reglering innebar att arrendatorn fick en starkare ställning gentemot jordägaren än dessförinnan. Nyttjanderättslagens regler överfördes sedan i stort sett oförändrade till JB vad gäller formkrav och skydd för arrendatorn.

För att få reda på vad som nu gäller för arrenden upplåtna före år 1968 som motsvarar vad som idag är bostads- respektive anläggningsarrende måste man *dels* studera JB:s övergångsbestämmelser (JP) *dels* studera övergångsbestämmelserna till 1968 års lagstiftning.

Före 1 juli 1968 fanns krav på skriftlig form endast vid upplåtelse av jordbruksarrende. Avtal om upplåtelse för annat ändamål, t.ex. för rätt att uppföra fritidsbostad, kunde träffas muntligen. Enligt övergångsbestämmelserna gäller reglerna om besittningsskydd för bostadsarrende även på avtal som träffats innan 1968 års lagstiftning trädde ikraft och som skulle vara att anse som bostadsarrende, såvida arrendet varat minst tio år. Detsamma gäller om den arrendetid som löpte vid ikraftträdandet utgår först sedan arrendet varat minst tio år. Om ett avtal träffades år 1965 för 20 år, gällde sålunda dessa regler när avtalstiden gick ut år 1985. I en sådan situation har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet enligt JB:s regler och därvid gäller de aktuella formkraven. Muntliga avtal kan därför tänkas fortfarande gälla och rättighetsinnehavaren kan vara berättigad till förlängning av avtalet trots avtalets muntliga form. Detta måste man avgöra från fall till fall med stöd av de angivna övergångsbestämmelserna.

Utöver formkraven i denna bestämmelse gäller även att samtycke till upplåtelse ska finnas enligt 7 kap. 5 § ÄktB eller 23 § sambolagen (2003:376) i förekommande fall. Är upplåtaren omyndig eller har förvaltare ska samtycke till upplåtelsen finnas av överförmyndaren.

8.3.2 Muntligt avtal

För lägenhetsarrende gäller enligt 8 kap. 3 § *andra stycket* att det ska upprättas skriftligen, om inte annat avtalats.

Innebörden av bestämmelsen är att vardera parten har rätt att kräva skriftligt avtal utom i det fall parterna bestämt att något skriftligt avtal inte ska göras.

8.4 Uppsägning

4 § Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.
Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall avtalet, om arrendatorn begär det i uppsägningen, i stället upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet genast att gälla.
Fardag är den 14 mars. Lag (1989:722).

Förarbete

Prop. 1970:20 del A s. 404 och del B 2 s. 938

Prop. 1988/89:77 s. 52 ff

8.4.1 Uppsägning på grund av förverkande

Uppsägs arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör enligt 8 kap. 4 § *första stycket* avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen. Detta gäller såvida inte rätten finner skäligt att ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Bestämmelser om arrenderättens förverkande finns i 23–25 §§.

Om uppsägning sker med anledning av arrenderättens förverkande den 1 december upphör alltså arrendet att gälla på den närmaste fardagen. Fardag är enligt tredje stycket den 14 mars.

8.4.2 Uppsägning av annan orsak

Orsak som ger någon av parterna rätt att frånträda avtalet

Arrendeavtal kan komma att upphöra i förtid även av annan anledning än att arrenderätten är förverkad. Om arrenderätt upplåtits för längre tid än den föreskrivna maximitiden i 7 kap. 5 § kan avtalet sägas upp av endera av parterna. Detsamma gäller bl.a. om jordägaren säger upp avtalet på grund av att pant eller borgen försämrats (8 kap. 14 §), på grund av arrendatorns konkurs (9 kap. 30 §). Avtalet upphör då enligt 8 kap. 4 § andra stycket *första meningen* att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. I detta fall är fristen från uppsägningen till dess avtalet upphör längre än vid uppsägning efter förverkande. Om uppsägningen sker den 1 september upphör avtalet att gälla den 14 mars året därpå. Sker uppsägningen den 1 december år 1 upphör avtalet att gälla den 14 mars år 3.

Detta stycke gäller inte för lägenhetsarrende, när arrendetiden inte är bestämd. För detta fall finns bestämmelse i 8 kap. 5 §.

Till följd av fastighetsreglering

Om arrendatorn frånträder avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket *andra meningen*, upphör avtalet enligt *andra meningen* att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark.

Denna bestämmelse syftar på möjligheten för en arrendator att säga upp avtalet, när arrenderätten till följd av en fastighetsreglering minskat i värde. Arrendatorn får då frånträda hela arrendet samtidigt och på den dag som enligt bestämmelsen i 5 kap. 30 b § FBL ska gälla för hans skyldighet att avträda mark som genom regleringen upphört att vara belastad med arrendet (se vidare Handbok FBL 5.30b Rättighet som upphör).

En förutsättning för att tidpunkten för arrendets upphörande ska samordnas är att arrendatorn begär sådan samordning i uppsägningen. Annars gäller huvudregeln i andra stycket.

Uppsägning innan arrendatorn tillträtt arrendestället

Om uppsägning sker innan tillträde skett, upphör enligt *tredje meningen* avtalet genast att gälla.

8.4.3 Fardag

Enligt 8 kap. 4 § *tredje stycket* är fardag den 14 mars. Är denna dag en söndag eller annan allmän helgdag, ska tillträde eller avträde enligt 8 kap. 7 § ske nästa vardag.

Bestämmelserna i denna paragraf är tvingande (8 kap. 2 §). Regeln i tredje stycket hindrar dock inte jordägare och arrendator från att i en uppkommen tvist träffa avtal om tidpunkten för avtalets upphörande, när arrendet avträds i förtid. Regeln begränsar heller inte parternas möjligheter att i arrendeavtalet bestämma vilken slutdag som ska gälla för avtalet.

8.5 Uppsägning vid lägenhetsarrende

5 § Är vid lägenhetsarrende arrendetiden ej bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. Vad som sagts nu gäller ej, om uppsägningstid avtalats.

Förarbete

Prop.1970:20 del B 2 s. 938

Uppsägning när arrendetiden inte är bestämd

Enligt 8 kap. 5 § *första meningen* upphör avtal om lägenhetsarrende att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde. Detta gäller t.ex. om avtalet gäller *tills vidare*.

Tidpunkten enligt denna bestämmelse överensstämmer med vad som gäller enligt 8 kap. 4 § andra stycket första meningen.

Beträffande hur uppsägning ska ske, se 8.8 Sättet för uppsägning.

Uppsägning innan arrendatorn tillträtt

Sker uppsägning innan arrendatorn tillträtt, upphör avtalet enligt *andra meningen* genast att gälla. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt 8 kap. 4 § andra stycket tredje meningen.

Annan uppsägningstid

Enligt *tredje meningen* kan uppsägningstid avtalas. Bestämmelserna i första och andra meningarna är då inte tillämpliga.

8.6 Upplåtelse för arrendatorns livstid

6 § Är jordbruksarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 943

Övertagande av livstidsarrende

Vid jordbruks-, bostads- och lägenhetsarrende gäller enligt 8 kap.6 § *första meningen*, när upplåtelse har skett för arrendatorns livstid, att vid arrendatorns död hans maka har rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades.

När en arrendeupplåtelse sker för arrendatorns livstid sker detta regelmässigt av rent personliga skäl. Det har därför ansetts naturligt att efterlevande maken har rätt att under sin livstid träda in som arrendator. Det har inte ansetts finnas något intresse från jordägarens sida att i upplåtelseavtalet begränsa den efterlevande makens rätt att träda in som arrendator (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 943). Denna bestämmelse är underkastad den allmänna bestämmelsen i 2 §. Ett förbehåll i strid mot bestämmelsen är sålunda utan verkan mot arrendatorn vid alla livstidsarrenden.

Det är att observera att upplåtelse av jordbruksarrende på någons livstid inte är möjlig vid jordbruksarrende enligt 7 kap. 5 §. Bestämmelsen har därför främst betydelse vid bostadsarrende.

Efterlevande make har gått i nytt gifte

Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren enligt *andra meningen* säga upp avtalet.

Avträdande vid avtalets upphörande

När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, ska enligt *tredje meningen* arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

8.7 Fardag på helgdag

7 § Infaller dag då arrendestället enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag, om ej annat avtalats.

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 32

Prop. 1970:20 del A s. 405 och del B 2 s. 938

Om fardagen den 14 mars infaller på sön- eller helgdag förskjuts fardagen enligt denna bestämmelse till nästa vardag. Bestämmelsen är dispositiv, vilket innebär att man kan avtala på annat sätt – detta till skillnad från många av bestämmelserna i arrendekapitlen.

8.8 Sättet för uppsägning

8 §
En uppsägning ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid vara skriftlig. En uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.
En skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34-38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).
Om den som söks i sin hemvist inte påträffas, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om det finns en sådan. Uppsägning har skett när de nämnda åtgärderna har vidtagits.
Om en jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte har någon känd hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.
En ansökan hos domstol med yrkande om att ett arrendeförhållande ska upphöra eller att en arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att en arrendator ska avhysas.
I fråga om jordbruksarrende eller bostadsarrende finns det ytterligare bestämmelser i 8 a § om sättet för uppsägning av ett sådant avtal. I fråga om anläggningsarrende finns det särskilda bestämmelser i 11 kap. 6 § om vad en uppsägning av ett sådant avtal ska innehålla. Lag (2020:362).

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 943

8.8.1 Skriftlig uppsägning

Huvudregel

Uppsägning ska enligt 8 kap. 8 § första stycket *första meningen* vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Av bestämmelsen följer att muntlig uppsägning kan godtas, detta under förutsättning att skriftligt erkännande lämnas.

Anläggningsarrende

Vid anläggningsarrende måste uppsägningen enligt *andra meningen* alltid vara skriftlig. Enligt 11 kap. 6 § ska jordägaren i uppsägningen underrätta arrendatorn om villkoren för förlängning av arrendeförhållandet eller orsaken till vägran att medge förlängning. Underrättelsen ska också innehålla föreskrift och om vad arrendatorn har att iaktta för att bevara rätten till ersättning i händelse av arrendeförhållandets upphörande. Även uppsägning från arrendatorn enligt 11 kap. 6 a § i syfte att uppnå ändrade villkor ska vara skriftlig.

Uppsägning hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift

Uppsägning får enligt *tredje meningen* ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

8.8.2 Delgivningslagen

Enligt 8 kap. 8 § *tredje stycket* ska skriftlig uppsägning delges den som söks för uppsägning. Detta betyder att delgivningslagen (2010:1932) är tillämplig. Detta gäller dock inte 34–38 och 48 §§ som reglerar

stämningsmannadelgivning genom att handlingen lämnas till en annan person än delgivningsmottagaren, stämningsmannadelgivning genom att handlingen lämnas i eller i anslutning till delgivningsmottagarens hemvist samt kungörelsedelgivning när delgivningsmottagaren saknar känt hemvist eller undandrar sig delgivning.

Beträffande delgivning se Handbok Delgivning.

8.8.3 Den sökte träffas inte i sitt hemvist

Om den som söks inte träffas i sitt hemvist, får enligt 8 kap. 8 § tredje stycket *första meningen* uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom enligt *andra meningen* lämnas i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som denne tillhör. Driver han rörelse med fast kontor kan ett exemplar av uppsägningen i stället lämnas på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon påträffas varken i den söktes hushåll eller på dennes kontor, ska enligt *tredje meningen* uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har enligt fjärde meningen blivit fullgjord, när vad som nu sagts blivit uppfyllt.

8.8.4 Ej känt hemvist

Om den, hos vilken uppsägning ska ske, inte har känt hemvist här i riket, och det inte heller finns känt ombud för denne med rätt att ta emot uppsägning för honom, får enligt 8 kap. 8 § fjärde stycket uppsägning ske genom kungörelse i Post- och inrikes Tidningar (www.bolagsverket.se/poit/)

8.8.5 Ansökan hos domstol

Ansökan hos domstol med ett yrkande att arrendeförhållande ska upphöra eller att arrendator ska avhysas gäller enligt 8 kap. 8 § *femte stycket* första meningen som uppsägning, när delgivning har skett i behörig ordning. Detta gäller enligt andra meningen också om ansökan om att arrendator ska avhysas skett enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning

8.8.6 Uppsägning av anläggningsarrende

I 8 kap. 8 § *sjätte stycket* hänvisas till att särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

8.8 a Uppsägning av avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende

8 a § En uppsägning av ett avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende ska, utöver vad som framgår av 8 §, också anses ha skett när uppsägningen har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.
Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.
Denna paragraf gäller inte vid uppsägning i förtid enligt 23 §. Lag (2020:362).

Förarbete

Prop. 2019/20:125 s. 53

8.9 Oriktig uppgift

9 § Har jordägaren i arrendeavtalet uppgivit att arrendeställets ägovidd är större än den är eller har han i avtalet lämnat liknande oriktig uppgift, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Han får även uppsäga avtalet. Är bristen av ringa betydelse eller har mer än ett år gått från tillträdet, får uppsägning ske endast om jordägaren förfarit svikligt.

Förarbete
Prop. 1970:20 del B 2 s. 944

Oriktig uppgift

Om jordägaren i arrendeavtalet uppgett att arrendeställets ägovidd är större än den är eller i avtalet lämnat liknande oriktig uppgift, har arrendatorn enligt 8 kap. 9 § *första meningen* rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Om oriktig uppgift, t.ex. om arealen, lämnats med hänvisning till exempelvis en lantmäteriakt, har jordägaren knappast lämnat oriktig uppgift.

Uppsägning

Arrendatorn får enligt *andra meningen* även säga upp avtalet.

Preklusionsfrist

I *tredje meningen* finns en preklusionsfrist. När mer än ett år gått från tillträdet eller om bristen endast är av ringa betydelse, får uppsägning ske endast om jordägaren förfarit svikligt.

8.10 Försämring av arrendestället

10 § Minskas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej förändringen är av ringa betydelse. Uppsägning får ej ske sedan mer än ett år gått från förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträdde arrendestället, från tillträdet.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 945

Nedsättning av arrendeavgiften

Bestämmelserna i denna paragraf behandlar sådana fall, där skada uppkommer för arrendatorn genom att fastigheten drabbas av naturhändelse, alltså av mera plötsliga förändringar.

De olika slag av skador som kan drabba arrendestället och därmed arrendatorn är inte uttömmande beskrivna i paragrafen. Förändringar i fastighetens avkastningsförmåga kan hänga samman med varaktiga, långsamt skeende förändringar av fastigheten, t.ex. förändring av grundvattennivån, försumpning av jorden eller markerosion. En annan typ av förändringar är sådana som föranleds av beslut av myndighet, t.ex. förbud mot svinhållning i närheten av bostadsbebyggelse eller förbud mot tidigare allmänt brukade avloppssystem för kloakvatten. Bestämmelserna i denna paragraf är inte tillämpliga på sådana händelser. Av *allmänna avtalsrättsliga regler* följer att en jordbruksarrendator i sådana fall får anses ha rätt till nedsättning i arrendeavgiften, om arrendestället utan arrendatorns vållande undergår väsentlig förändring under arrendetiden. Om skadan inte är ringa, får också rätt till uppsägning anses föreligga (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 945).

Paragrafen är enligt 8 kap. 2 § tvingande.

8.11 Arrendets upphörande delvis

11 § Om någon del av arrendestället frångår arrendatorn på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Arrendatorn har även rätt att uppsäga avtalet enligt reglerna i 10 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 946

I 8 kap. 11 § finns bestämmelser om vad som gäller om någon del av arrendestället frångår arrendatorn bl.a. på grund av 7 kap. 25 §.

8.11.1 På grund av annat förvärv

Nedsättning av köpeskilling vid partiellt upphörande

Om någon del av arrendestället frångår arrendatorn på grund av annat förvärv eller på grund av att fastigheten frångår innehavaren på grund av klander (7 kap. 25 §), har arrendatorn enligt 8 kap. 11 § första stycket *första meningen* rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Denna bestämmelse avser samtliga fall då arrenderätt partiellt får vika enligt bestämmelserna om företräde för annat rättsförvärv. Den inbegriper kollision med annan rättighet än nyttjanderätt, t.ex. servitut.

I 7 kap. 11–15 finns bestämmelser om arrendeställets ställning vid frivillig överlåtelse av fastigheten. Att märka är att ett arrende med skriftligt avtal (lägenhetsarrende kan upplåtas muntligt), där tillträde skett före överlåtelsen, alltid gäller mot ny fastighetsägare.

I 7 kap. 16 § anges vad som gäller vid överlåtelse exekutivt.

Enligt 7 kap. 25 §, som hänvisar till 6 kap. 8 §, upphör i princip rättighetsupplåtelse som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand att gälla.

Uppsägning av avtalet

Arrendatorn har också enligt *andra meningen* rätt att säga upp avtalet enligt reglerna i 10 §, om denna var i god tro när avtalet träffades.

8.11.2 Ersättning för skada

I 8 kap. andra stycket finns beträffande arrendatorns rätt till ersättning för skada en hänvisning till 7 kap. Sådana bestämmelser finns i 7 kap. 18–20 §§.

8.12 Betalning av arrendeavgift

12 § Arrendeavgift skall betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om ej annat avtalats.

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 33
Prop. 1970:20 del B 2 s. 947

Denna bestämmelse är dispositiv och tillämpas endast om avtalet inte innehåller regler om betalning av arrendeavgift.

8.12a Deposition av arrendeavgift

12 a § Anser arrendatorn att han enligt en bestämmelse i denna balk har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, och vill arrendatorn dra av motsvarande belopp från en arrendeavgift som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Detta gäller också när parterna är oense om storleken på en arrendeavgift som skall utgå i pengar men vars belopp inte framgår av avtalet.
Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.
När arrendatorn vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt första stycket, skall han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.
Har arrendatorn deponerat en arrendeavgift hos länsstyrelsen, får jordägaren inte göra gällande att arrenderätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom.
Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. Lag (1996:246).

Förarbete

Prop. 1995/96:43 s. 21 och 36

Prop. 1995/96:115 s. 134 och 181

I 8 kap. 12 a § finns bestämmelser om möjlighet för arrendatorn till

8.12a.1 Hos Lst

Om arrendatorn anser att han har en motfordran mot fastighetsägaren och vill dra av beloppet från en arrendeavgift som utgår i pengar, får han enligt 8 kap. 12 a § första stycket *första meningen* deponera beloppet hos Lst i stället för att betala den till fastighetsägaren. Detta gäller när arrendatorn anser sig ha rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada enligt bestämmelse i JB.

I *lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet* finns generella regler om rätt för en gäldenär att i vissa fall fullgöra betalning genom att deponera ett belopp hos Lst. Som en allmän förutsättning gäller att det rör sig om en förfallen gäld som ska erläggas i pengar. Nedsättning får ske när

1. borgenären vägrar att ta emot erbjuden betalning,

2. gäldenären på grund av borgenärens bortovaro, sjukdom etc. är förhindrad att göra betalningen,

3. gäldenären inte vet eller bör veta vem borgenären är eller

4. det är ovisst vem av flera som är rätt borgenär och gäldenären inte skäligen kan anses skyldig att på egen risk bedöma till vem av dem som betalningen ska erläggas.

Beträffande hyresförhållanden finns en längre gående rätt till deposition. Avsikten är att hyresgästen inte ska behöva avstå från att kvittningsvis göra gällande en motfordran mot hyresvärden därför att han riskerar att hyresrätten förverkas, om han missbedömt rättsläget eller motfordringens storlek. Bestämmelser om deposition i hyresförhållanden finns i 12 kap. 21

och 22 §§. Möjligheten att deponera hyra hos Lst enligt 12 kap. gäller om hyresgästen anser sig ha en motfordran.

Arrendelagstiftningen innehåller flera regler som ger arrendatorn rätt till olika former av ersättning från jordägaren. Enligt allmänna regler har arrendatorn rätt att göra avdrag med motfordringens belopp (kvittning) vid betalning av arrendeavgiften. Om det visar sig att arrendatorn saknat fog för avdraget eller gör ett för stort avdrag, riskerar han i princip uppsägning och förverkande av arrenderätten. Detta gäller även om arrendatorn varit i god tro. Med möjligheten till deposition enligt denna bestämmelse undviker arrendatorn denna risk.

Rätten till deposition enligt denna bestämmelse är längre gående än i lagen om nedsättning av pengar.

Reglerna om deposition gäller alla arrendeformer.

Bestämmelserna i första meningen gäller enligt *andra meningen* också när parterna är oense om storleken på en arrendeavgift som ska utgå i pengar men vars belopp inte framgår av avtalet.

8.12a.2 Lag om nedsättning av pengar

I 8 kap. 12 a § andra stycket *första meningen* finns en hänvisning till lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Denna är införd efter 9 kap. 2 § HB i lagboken. I *andra meningen* finns föreskrifter vad arrendatorn har att göra för att en deposition hos Lst ska komma till stånd.

8.12a.3 Arrendatorn ej i dröjsmål

Enligt 8 kap. 12 a § *tredje stycket* medför en deposition av arrendeavgiften hos Lst att arrendatorn inte anses vara i dröjsmål med betalningen i förhållande till jordägaren. Jordägaren kan således inte göra gällande att arrenderätten är förverkad därför att beloppet inte har betalts till honom, när arrendatorn har deponerat beloppet hos Lst.

8.12a.4 Överklagande

Lst:s beslut i ett ärende om deposition får enligt 8 kap. 12 a § femte stycket *första meningen* överklagas hos tingsrätten på den ort där Lst finns. Enligt *andra meningen* gäller därvid lagen om domstolsärenden.

8.12b Förfarandet hos Lst

12 b § Länsstyrelsen skall genast underrätta jordägaren i rekommenderat brev om en deposition enligt 12 a §.
Ett deponerat belopp skall genast sättas in på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.
Om jordägaren inte inom tre månader från det att beloppet har förfallit till betalning och underrättelse om depositionen har sänts till honom visar att han kommit överens med arrendatorn om att han skall få lyfta beloppet eller att han väckt talan om detta mot arrendatorn, har arrendatorn rätt att få tillbaka det deponerade beloppet. Om jordägaren har väckt talan inom den angivna tiden, får beloppet inte lyftas förrän denna talan har blivit slutligt avgjord. Lag (1995:1474).

Förarbeten

Prop. 1995/96:43

8.13 Besiktning m.m.

13 § Jordägaren har rätt att erhålla tillträde till arrendestället för besiktning. Skall arrendestället avträdas, är arrendatorn skyldig att låta det visas på lämplig tid. Jordägaren skall i god tid underrätta arrendatorn om dagen för besiktningen eller visningen.

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 76
Prop. 1970:20 del B 2 s. 947

I 8 kap. 13 § finns bestämmelser om rätt till tillträde av arrendestället för jordägaren m.fl.

Vid arrende – liksom vid hyra - har arrendatorn dispositionsrätten till den egendom arrendet avser.

Enligt *första meningen* har jordägaren rätt att erhålla tillträde för besiktning och enligt *andra meningen* för visning, om arrendestället ska avträdas.

Skyldigheten för arrendatorn att låta det visas föreligger, när det står klart att avtalet ska upphöra. Så är fallet t.ex. vid jordbruksarrende, när arrendatorn enligt bestämmelserna i 9 kap. 3 § själv sagt upp avtalet utan att begära förlängning, när han blivit uppsagt av jordägare och bestämmelserna om besittningsskydd enligt 9 kap. 7 § inte äger tillämpning eller, om dessa bestämmelser gäller på avtalet, han försuttit den frist som anges i 9 kap. 10 § andra stycket. Arrendatorn kan också genom beslut eller dom, som vunnit laga kraft, ha ålagts att flytta.

Bestämmelserna i denna paragraf är tillämpliga på alla former av arrende.

8.14 Pant eller borgen

14 § Är pant eller borgen ställd för arrendeavtalets fullgörande och försämras säkerheten, är arrendatorn skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, får jordägaren uppsäga avtalet. Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

Förarbete

Prop.1970:20 del B 2 s. 948

Enligt denna paragraf har jordägaren möjlighet att säga upp avtalet i förtid, om i avtalet är föreskrivet att säkerhet ska ställas för avtalets fullgörande genom pant eller borgen och denna försämras, detta såvida inte arrendatorn förmår ställa ny säkerhet.

Detta är också en besittningsbrytande grund enligt 9 kap. 8 § första stycket 1, 10 kap. 5 § första stycket 1 och 11 kap. 4 §.

8.15 Utmätning av fastigheten

15 § Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det arrendatorn fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter. Lag (1971:503).

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 95
Prop. 1970:20 del B 2 s. 948
Prop. 1971:20 s. 375

Enligt *första meningen* får arrendatorn säga upp avtalet om fastigheten blivit utmätt, innan arrendatorn tillträtt. Han har därvid enligt *andra meningen* rätt till ersättning för skada.

Utmätning av fastighet sker genom särskilt beslut av kronofogdemyndigheten. I vissa fall är en fastighet att anse som utmätt enligt särskilda bestämmelser i UB. Detta gäller 4 kap. 27 §, 8 kap. 8 § och 9 §§ samt 9 kap. 14 § UB.

I *tredje meningen* finns en tidsfrist för uppsägningen. Uppsägning får inte ske, när en månad gått från det arrendatorn fick kännedom att fastigheten blivit utmätt. Enligt *fjärde meningen* får uppsägning inte ske sedan ett beslut om utmätning har upphävts eller frågan om fastighetens försäljning har förfallit.

8.16 Fastighetsägaren i konkurs

16 § Bestämmelserna i 15 § äger motsvarande tillämpning, om jordägaren försättes i konkurs före tillträdesdagen.

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 95
Prop. 1970:20 del B 2 s. 949

I 8 kap. 16 § finns en bestämmelse om vad som gäller när fastighetsägaren har försatts i konkurs. I ett sådant fall ska bestämmelserna i 8 kap. 15 § tillämpas.

8.17 Arrendatorn i konkurs

17 § Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Jordägaren har därvid rätt till ersättning för skada.

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 96
Prop. 1970:20 del B 2 s. 949

I 8 kap. 17 § finns en bestämmelse om vad som gäller vid arrendatorns konkurs.

Enligt *första meningen* har konkursboet en ovillkorlig rätt att säga upp arrendeavtalet, detta för att arrendatorns tillgångar ska kunna realiseras och omsättas i utdelning till borgenärerna. Uppsägningsrätten består under hela konkursen.

Om uppsägning sker, har jordägaren enligt *andra meningen* rätt till ersättning för skada.

8.18 Arrendatorn i konkurs före tillträdet

18 § Försättes vid bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende arrendatorn i konkurs innan han tillträtt arrendestället och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran. Uppsäger jordägaren avtalet och är detta träffat för viss tid som ej understiger tio år, skall jordägaren utge skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats. I annat fall än då avtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år har jordägaren, om han uppsäger avtalet, rätt till ersättning för skada. Om jordbruksarrende finns särskilda bestämmelser i 9 kap.

Förarbete

NJA II 1908 nr 5 s. 96

Prop. 1970:20 del A s. 405 och 950

8.18.1 Jordägarens rätt att säga upp avtalet

I 8 kap. 18 § *första stycket* finns en bestämmelse om rätt för jordägaren att säga upp avtalet i en speciell situation, nämligen när arrendatorn försatts i konkurs innan denne tillträtt arrendestället. En förutsättning är att jordägaren inte har säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas och han inte heller erhåller sådan inom en vecka efter anfordran. Denna bestämmelse gäller vid bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende, däremot inte vid jordbruksarrende.

Vid de arrendeformer som avses i denna bestämmelse får jordägaren inte åberopa arrendatorns konkurs som uppsägningsgrund, om arrendatorn tillträtt.

8.18.2 Ersättning

Om jordägaren säger upp avtalet, ska denne enligt 8 kap. 18 § andra stycket *första meningen* utge skälig ersättning för arrenderättens värde, om avtalet gäller för viss tid som inte understiger tio år. Är avtalet träffat på obestämd tid, på livstid eller på viss tid under tio år har jordägaren enligt *andra meningen* rätt till ersättning för skada.

8.18.3 Jordbruksarrende

I 8 kap. 18 § *tredje stycket* anges att särskilda bestämmelser för jordbruksarrende finns i 9 kap. Detta syftar på 9 kap. 30 §.

8.19 Andrahandsupplåtelse

19 § Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycke upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Han får dock, om ej annat avtalats, hyra ut ledigt utrymme i byggnad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 956

Förbud mot andrahandsupplåtelse

I 8 kap. 19 § *första meningen* finns ett förbud för arrendatorn att i sin tur upplåta nyttjanderätt i andra hand.

Ledigt utrymme

Enligt *andra meningen* får arrendatorn hyra ut ledigt utrymme i en byggnad eller upplåta ett område av ouppodlad mark till en upplagsplats eller för liknande ändamål, om detta kan ske utan olägenhet för jordägaren. Denna bestämmelse är dispositiv varför det kan finnas inskränkningar i avtalet.

Bestämmelsen avser endast ouppodlad mark. Har jordägaren, t.ex. beträffande viss betesmark, vidtagit särskilda växtbefrämjande åtgärder synes omständigheterna kunna vara sådana att marken inte är att betrakta som ouppodlad (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 956).

Rättsfall: Innefattade avtalet överlåtelse av arrenderätten?

NJA 1978 s. 404 (LM ref 78:59): innehavare av bostadsarrende, som löper på 40 år t.o.m. år 1981 genom ett såsom ”hyreskontrakt” betecknat avtal år 1974, har för återstående arrendetid upplåtit nyttjanderätt till arrendestället och arrendatorn tillhörig byggnad därå, varjämte den till vilken upplåtelsen skett getts rätt att vid arrendetidens utgång för visst pris inköpa byggnaden och överta arrendekontraktet. Avtalet ansågs inte innefatta överlåtelse av arrenderätten. Arrendatorn har endast utövat den i 8 kap. 20 § rätten att – utan jordägarens tillstånd –hyra ut egen byggnad på arrendestället.

8.20 Uthyrning av egen byggnad

20 § Arrendatorn får hyra ut egen byggnad på arrendestället, om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren och ej annat avtalats.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 954

I 8 kap. 20 § finns en dispositiv regel om att arrendatorn får hyra ut en egen byggnad på arrendestället.

Rättsfall: Innefattade avtalet överlåtelse av arrenderätten?

NJA 1978 s. 404 (LM ref 78:59): innehavare av bostadsarrende, som löper på 40 år t.o.m. år 1981 genom ett såsom ”hyreskontrakt” betecknat avtal år 1974, har för återstående arrendetid upplåtit nyttjanderätt till arrendestället och arrendatorn tillhörig byggnad därå, varjämte den till vilken upplåtelsen skett getts rätt att vid arrendetidens utgång för visst pris inköpa byggnaden och överta arrendekontraktet. Avtalet ansågs inte innefatta överlåtelse av arrenderätten. Arrendatorn har endast utövat den i 8 kap. 20 § rätten att – utan jordägarens tillstånd –hyra ut egen byggnad på arrendestället.

8.21 Bortförande av byggnad m.m.

21 § Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om han för bort egendomen, skall han dock återställa arrendestället i tjänligt skick.
Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn inom tre månader från det arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.
Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.
Bestämmelserna i denna paragraf gäller även sådan egendom som arrendatorn i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator.
Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats. Lag (1995:567).

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 958

I 8 kap. 21 § finns bestämmelser om bortförande av arrendatorn tillhörig egendom.

8.21.1 Erbjudande om lösen

Arrendatorns egen byggnad

Om arrendatorn har uppfört egen byggnad på arrendestället eller om han i övrigt har lagt ner kostnad på arrendestället utöver vad som ålegat honom, ska detta enligt 8 kap. 21 § första stycket *första meningen* erbjudas jordägaren att lösa, när arrendatorn frånträder arrendet.

Denna bestämmelse gäller endast sådana anläggningar som finns på arrendestället vid avträdet. Dessförinnan har arrendatorn frihet att avlägsna dem. Om arrendatorn i god tid före avträdet underrättar jordägaren om att han kommer att bortföra eller avyttra sina överloppshus, om inte avtal med jordägaren om inlösen kan träffas före viss tidpunkt och sådant avtal inte ingås, har arrendatorn efter sist angivna tidpunkt fram till avträdesdagen frihet att disponera över husen. Träffar han därvid överenskommelse t.ex. med tillträdande arrendatorn om att denne i samband med sitt tillträde ska överta avträdarens hus, kan jordägaren inte åberopa denna bestämmelse mot avträdaren (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 958).

Vad som sagts om byggnad gäller även i fråga om kostnad som arrendatorn i övrigt har nedlagt på arrendestället utöver vad som ålegat honom. Det är här fråga om sådant som, om den bekostas av jordägaren, har karaktären av tillbehör till fastighet, t.ex. fruktträd, prydnadsträd eller bärbuskar.

Med egen byggnad avses inte sådana byggnader som regleras i 9 kap. 17–20 §§.

Att jordägaren på detta sätt ges möjlighet att överta investeringarna är mycket betydelsefullt, inte minst då utgångspunkten bör vara att de byggnader och andra investeringar som finns på en fastighet också tillhör fastigheten.

Rätt att bortföra egendomen eller överlåta till tillträdande arrendator

Har jordägaren inte inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att anta detta, får arrendatorn enligt *andra meningen* föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator.

Om arrendatorsväxlingen grundas på en överlåtelse av arrendet eller någon annan form av substitution är denna bestämmelse inte tillämplig, eftersom något frånträde eller tillträde inte anses föreligga vid substitution. Den nya arrendatorn träder då in i arrendeförhållandet i den tidigare arrendatorns ställe och övertar dennes rättigheter och skyldigheter gentemot jordägaren. Om den tidigare arrendatorns investeringar ingått i överlåtelsen av arrenderätten är det således klart att rätten till dessa övergår på den nye arrendatorn.

Om jordägaren avböjer ett erbjudande om inlösen eller om han inte svarar inom den i lagen stadgade tiden, har arrendatorn rätt att föra bort egendomen inom tre månader från det att arrendestället avträddes.

Återställande av arrendestället

Enligt *tredje meningen* ska arrendatorn återställa arrendestället i tjänligt skick, om denne för bort egendomen.

8.21.2 Egendom tillfaller jordägaren

Är vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället inte bortfört eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn inom tre månader från det arrendestället avträddes eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det enligt 8 kap. 21 § *andra stycket* jordägaren utan lösen.

8.21.3 Ämnen från fastigheten

Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen enligt 8 kap. 21 § *tredje stycket* inte tas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.

8.21.4 Egendom förvärvad av tidigare arrendator

Bestämmelserna i denna paragraf gäller enligt 8 kap. 21 § *fjärde stycket* även sådan egendom som arrendatorn i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator. I den mån sådan egendom finns kvar vid förvärvarens frånträde ska den således på nytt erbjudas jordägaren till inlösen. Om jordägaren inte antar erbjudandet om inlösen har arrendatorn rätt att inom tre månader från frånträdet antingen föra bort egendomen eller överlåta densamma till nästföljande arrendator.

8.21.5 Dispositionsfrihet

I 8 kap. 21 § *femte stycket* anges att 8 kap. 21 § är dispositiv.

8.22 Annan egendom

22 § Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 958

Denna bestämmelse är tillämplig på föremål av skiftande beskaffenhet. Det kan vara fråga inte endast om lantbruksmaskiner och andra till själva jordbruket hörande ting utan även om möbler, husgeråd och personliga tillhörigheter.

Anmaning att föra bort egendom kan ges först sedan avträde har skett.

Bestämmelsen är dispositiv.

8.23 Arrenderätten förverkad

23 § Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,
1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,
2. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,
3. om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,
4. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,
5. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.
Arrenderätten är icke förverkad, om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.
Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 96 f

8.23.1 Förverkandegrunder

I 8 kap. 23 § *första stycket* finns förverkandegrunderna. Enligt bestämmelserna föreligger förverkandegrunder i följande fall.

1. Om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen

Om tidpunkten inte är reglerad i avtalet ska arrendeavgiften enligt 8 kap. 12 § betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång. Är arrenderätten förverkad på denna grund finns bestämmelser av betydelse i 8 kap. 25 §. Enligt den bestämmelsen får arrendatorn inte skiljas från arrendestället, om arrendeavgiften betalas senast tolfte vardagen från det att jordägaren sagt upp avtalet på grund av dröjsmålet. Beslut om vräkning får inte heller meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen i avvaktan på att arrendatorn visar sig ha fullgjort vad som fordras för att han ska återvinna arrenderätten.

I 8 kap. 12 a § finns bestämmelser om möjlighet för arrendatorn till deposition av medel. Arrendatorn anses då inte vara i dröjsmål.

2. Om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtaget rättelse

I 9 kap. 15 § finns bestämmelse vid *jordbruksarrende* att arrendatorn är skyldig att vårda och underhålla arrendestället. I 9 kap. 35 § sägs att – om jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap för att användas på arrendestället och visst värde är bestämt för det som lämnats – arrendatorn ska hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden.

Det ifrågavarande ansvaret aktualiseras i de flesta fall inte förrän vid arrendetidens slut. Med hänsyn till att det är arrendatorn som har besittningen till egendomen, har det ansetts att det bör tillkomma denne att utöva den tillsyn och vård som på grund härav framstår som naturlig. Han får inte underlåta att vidta sådana åtgärder som erfordras för att skydda

arrendestället från uppkommande skaderisker. I allmänhet får arrendatorn inte dröja med åtgärden till avträdet eller avräkningen – som i princip sker vart tionde år. Han bör även i övrigt hålla arrendestället i ett så vårdat och välskött skick som omständigheterna medger. Samma underhållsprinciper gäller för såväl jord som hus. Arrendatorn riskerar inte förverkande därför att han underlåtit att väl hävda en redan vid tillträdet vanhävdad jord. Arrendatorn får dock inte lämna den vanhävdade jorden utan tillsyn. Om en lindrig vanhävd övergår till grov eller om jorden blir ett tillhåll för skadedjur och parasiter, har jordägaren möjlighet att ingripa redan under löpande arrendetid. Regeln om förverkande vid vanvård gör detta möjligt (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 960).

Förverkandegrunden vanvård är inte begränsad till jordbruksarrende. Några uttryckliga bestämmelser om vård eller underhåll finns dock inte vid de *andra arrendetyperna*. Bestämmelser i frågan kan finnas i avtalet. I så fall blir punkten 5 tillämplig.

3. Om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse

Det har sedan gammalt ansetts att en arrendator har större frihet än t.ex. en hyresgäst att göra omdisponeringar beträffande t.ex. arrendeställets hus. Enligt 8 kap. 19 § ges arrendatorn, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren, rätt att hyra ut lediga utrymmen i byggnad. Arrendatorn har därför möjlighet att utan förverkandepåföljd använda ett hus till annat ändamål än det avsedda och även göra härför nödiga omdisponeringar och ändringsarbeten, t.ex. för att anpassa driften till växlande konjunkturer, allt under förutsättning att någon olägenhet inte därigenom uppstår för jordägaren. I den mån erforderliga ändringar av den arrenderade egendomen håller sig inom rimliga gränser finns inget hinder i arrendelagstiftningen. Det är parternas sak att i samband med kontraktsskrivningen göra de närmare preciseringar som för det särskilda fallet kan befinnas nödvändiga.

Även vid annat arrende än jordbruksarrende kan denna förverkandegrund bli aktuell, t.ex. om en bostadsarrendator använder arrendestället för åretruntboende, när det upplåtits för fritidsboende.

4. Om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt

Denna bestämmelse handlar om substitution och sublokation. Med *substitution* menas det förhållandet, att en avtalspart inträder i den dittillsvarande avtalspartens ställe, t.ex. när en nyttjanderättshavare inträder som avtalspart i stället för den dittillsvarande. Med *sublokation* menas uthyrning eller utarrendering av brukad egendom i andra hand, varvid den ursprunglige hyresgästen respektive arrendatorn kvarstår i avtalsförhållandet med fastighetsägaren. Detta kallas även underuthyrning eller underarrende.

Förverkansgrunden i förevarande punkt handlar om otillåten substitution och sublokation.

Ordalydelsen i bestämmelsen är anpassad till överlåtelseförbudet i 9 kap. 31 §. Om ny arrendator insätts utan jordägarens hörande med de särskilda föreskrifterna härför, t.ex. om hembud till jordägaren, försummas, är det uppenbart att även detta är att hänföra till otillåten substitution. Om arrendatorn bryter mot substitutionsförbud i upplåtelseavtalet, som går längre än vad lagen föreskriver, bedöms frågan om förverkande med ledning av punkt 5.

Bestämmelser om möjligheten till överlåtelse av arrenderätt finns i 10 kap. 7 § vid bostadsarrende och i 11 kap. 7 § vid anläggningsarrende. Däremot finns inga sådana bestämmelser vid lägenhetsarrende. Överlåtelse av lägenhetsarrende utan fastighetsägarens medgivande får dock enligt allmänna avtalsrättsliga principer anses förbjuden (se Bäärnhielm m.fl., Norstedts laghandböcker, Arrendelagen s. 8:55).

Bestämmelserna i denna punkt syftar inte enbart på fall då jordägarens samtycke krävs. I vissa fall finns andra förutsättningar till att åtgärden ska vara tillåten, nämligen att jordägaren skäligen kan nöjas med den till vilken överlåtelse sker (10 kap. 7 §) eller att upplåtelse av nyttjanderätt kan ske utan olägenhet för jordägaren (8 kap. 19 §).

5. Om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres

Ett åsidosättande av gjorda åtaganden i upplåtelseavtalet medför enligt denna punkt att arrenderätten förverkas, om det är av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullföljs.

Beträffande förverkansgrunderna i denna paragraf se vidare 8 kap. 24 §.

8.23.2 Bagatellartade förseelser

Enligt 8 kap. 23 § *andra stycket* medför inte rena bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag att ett förverkande drabbar arrendatorn. Är det fråga om ett flertal bagatellartade förseelser, är dock förverkande inte uteslutet (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 961).

8.23.3 Ersättning för skada

Om avtalet sägs upp, har jordägaren enligt 8 kap. 23 § *tredje stycket* rätt till ersättning för skada för att arrendet upphör i förtid.

8.24 Rättelse sker m.m.

24 § Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1–3 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan arrendatorn inte därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller, om jordägaren inte har sagt upp avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 23 § första stycket 4 eller 5. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1970:20 B s. 959

I 8 kap. 24 § finns bestämmelser om att arrendatorn inte kan skiljas från arrendestället trots att förverkandegrund föreligger.

Enligt *första meningen* kan arrendatorn inte skiljas från arrenderätten, när rättelse skett i fråga om förverkandegrunderna i 1–3 punkterna, alltså i fråga om betalning av arrendeavgiften, om vanvård och om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen. Detsamma gäller enligt *andra meningen* i fråga om förhållanden som avses i punkterna 4–5, om inte jordägaren sagt upp avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållandena. Det är då fråga om att arrendatorn överlåtit arrenderätten eller satt annan i sitt ställe i strid med bestämmelserna i JB eller att han åsidosatt avtalsenlig skyldighet.

8.25 Dröjsmål med betalning av avgiften

25 § Är arrenderätten enligt 23 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift och har jordägaren med anledning därav uppsagt avtalet, får arrendatorn ej på grund av dröjsmålet skiljas från arrendestället, om arrendeavgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att arrendatorn visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna arrenderätten, får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 962

I 8 kap. 25 § finns bestämmelser om att arrendatorn inte får skiljas från arrendestället på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift i visst fall.

Arrendeavgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen

Arrendatorn kan ha grundad anledning tro att betalning skett under respitmånaden (se 8.23.1 Förverkandegrunder Punkt 1) men att så inte skett. Detta kan t.ex. inträffa om arrendatorn överlämnat hela sin bokföring till en bokföringsbyrå eller en anställd tjänsteman som av någon anledning underlåter att betala. Han får därför enligt *första meningen* inte skiljas från arrendestället förrän viss tid förflutit.

Beslut om vräkning

Beslut om vräkning får inte ske förrän efter viss tid enligt *andra meningen*.

8.26 Fordringsanspråk

26 § Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning, klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 880 och 964

I denna paragraf finns bestämmelser om preskription. För preskriptionsavbrott krävs att rättegång anhängiggörs. Det är inte tillräckligt att krav bevisligen framställts.

8.27 Förköpsrätt

27 § Vid jordbruksarrende och bostadsarrende har arrendatorn i vissa fall rätt att förvärva arrendestället enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Lag (1985:659).

Förarbete

Prop. 1983/84:136

Denna förköpsrätt föreligger för jordbruksarrendatorer, när bostadshus ingår i upplåtelsen – gårdsarrende – och vid bostadsarrende, om intresseanmälan skett till inskrivningsmyndigheten och under vissa andra förutsättningar.

Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället finns i lagboken intagen efter 8 kap.

8.28 Tvists avgörande av skiljenämnd

28 §
Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn om att en framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet ska överlämnas till avgörande av skiljemän utan villkor om rätt för parterna att klandra skiljedomen inte göras gällande i fråga om 1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller sitta kvar på arrendestället, 2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller 3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.
I övrigt gäller inte ett villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa avseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att arrendenämnden i skiljeavtalet utses till skiljenämnd eller att det i avtalet bestäms en viss tid för meddelande av skiljedom. Lag (2020:362).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 966
Prop. 1998/99:35

I 8 kap. 28 § finns bestämmelser som inskränker parternas möjligheter vid jordbruksarrende och bostadsarrende att avtala om att framtida tvist ska hänskjutas till avgörande av skiljemän.

Begränsningen gäller arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i samband med förlängning eller bestämmande av ersättning. Begränsningarna i rätten att träffa skiljeavtal innebär förbud mot att för nämnda fall träffa skiljeavtal som inte innehåller förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen. Inte heller gäller bestämmelser om att skiljemän utsetts i avtalet, dess antal, hur de ska utses eller förfarandet. I stället gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande.

Begränsningarna gäller endast framtida tvist, inte om i en redan uppkommen tvist parterna önskar att de i paragrafen nämnda situationerna ska avgöras av skiljemän.

Denna paragraf gäller inte vid lägenhetsarrende eller anläggningsarrende, där avtalsfriheten är stor.

8.29 Arrendenämnder

29 § I varje län skall finnas en arrendenämnd. regeringen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för arrendenämnd. Lag (1974:820).

Förarbete

Prop. 1970:20 B 2 s. 881 och 966

Flertalet tvister om arrende kan inte avgöras av allmän domstol. För detta ändamål finns särskilda arrendenämnder, dit parterna i första hand ska vända sig.

Arrendenämnderna regleras i *lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder*, som finns intagen i lagboken efter 12 kap.

De flesta arrendenämnder har enligt *förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m.* flera län som verksamhetsområde, i de flesta fall två. Det finns 12 arrendenämnder. Arrendenämnderna är knutna till hyresnämnderna. Deras huvudsakliga uppgifter är att medla i arrendetvister och att pröva frågor som räknas upp i 8 kap. 30 §.

Arrendenämnderna är administrativa myndigheter men har i vissa fall uppgifter av domstolskaraktär.

8.30 Arrendenämndens uppgifter

30 § Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

Förarbete

Prop. 1970:20 B 2 s. 881 och 966

Prop. 2009/10:215 s. 104–105

Arrendenämnderna har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om *förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende*, att *fastställa villkoren* för sådan förlängning och *bestämma ersättning* i vissa fall vid jordbruksarrende. Ytterligare frågor som ska avgöras av arrendenämnden framgår av olika stadganden i 9–11 kap.

De flesta av arrendenämndens beslut kan överklagas till hovrätt, se 8 kap. 31 §.

En arrendetvist som inte ankommer på arrendenämnden att avgöra, ska enligt 10 kap. 10 § RB tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten ligger. Dessa arrendefrågor hanterades tidigare av fastighetsdomstol, men vid den samordning i övrigt som gjordes beträffande fastighetsmålen den 2 maj 2011, gjordes ett undantag för arrendefallen. Skälet var att dessa starkt påminner om tvistemål i övrigt, se prop. 2009/10:215 s. 104–105.

8.31 Överklagande av arrendenämndens beslut

31 § Beslut av arrendenämnden enligt 9-11 kap. får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns. *Lag (2019:244)*.

Förarbeten

Prop. 1970:20, prop. 2005/06:10 s. 60

8.31.1 Beslut som får överklagas

Följande typer av arrendenämndsbeslut får överklagas.

1. Förlängning av arrendetiden vid jordbruks- och bostadsarrende (9 kap. 8 § och 10 kap. 5 §) samt fastställande av villkor för sådan förlängning (9 kap. 9 och 9 a §§).

2. Uppskov med avträde vid jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende enligt 9 kap. 12 b § andra stycket och 13 §, 10 kap. 6 a § och 11 kap. 6 b §).

3. Bestämmande av flyttningsersättning till arrendatorn vid jordbruksarrende (9 kap. 14 §).

4. Bestämmande av byggnadsskyldighet för jordägaren vid jordbruksarrende (9 kap. 17 a och 18 §§).

5. Utlåtande eller ersättning med anledning av täckdikning som utförs av arrendatorn vid jordbruksarrende (9 kap. 21 §).

6. Fråga om investeringstillstånd (9 kap. 21 a §).

7. Fråga om tillstånd till överlåtelse av jordbruksarrende (9 kap. 31 och 31 b §§).

8. Fastställande av villkor i samband med uppskov vid anläggningsarrende (11 kap. 6 b §).

Överklagande sker till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Detta utgör ett undantag från den samordning i övrigt som infördes beträffande fastighetsmål den 2 maj 2011 och som innebär att samtliga fastighetsmål prövas av Svea hovrätt. Se prop. 2009/10:215 s. 106–107.

8.31.2 Beslut som inte får överklagas

Övriga avgöranden av arrendenämnden får inte överklagas. Detta gäller alla dispensbeslut vid jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 §§ eller 11 kap. 2 §. Detta gäller alltså avsteg i upplåtelseavtal från i princip tvingande bestämmelser.

8.31a Regler vid överklagande

31 a § Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.
Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut. Lag (2005:1058).

Förarbeten

Prop. 2005/06:10 s. 60-61

8.31a.1 Som vid överklagande av tingsrätts beslut

Enligt *första stycket* ska, om inte annat sägs, de regler i *lagen (1996:242) om domstolsärenden* (ärendelagen), som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut, tillämpas även vid överklagande av arrendenämndens beslut.

8.31a.2 Prövningstillstånd krävs inte

Enligt *andra stycket* krävs det inte något prövningstillstånd för att hovrätten ska ta upp och pröva ett överklagande av arrendenämndens beslut.

8.31b Teknisk ledamot i hovrätt

31 b § I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå ett tekniskt råd, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.
I fråga om kvalifikationskrav för det tekniska rådet, möjligheten för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en teknisk ledamot verkställt tillämpas 2 kap. 2 § och 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Lag (2010:993).

Förarbeten

Prop. 2005/06:10 s. 61

Prop. 2009/10:215 s. 106–107

8.31b.1 När teknisk ledamot får ingå

Vid prövningen av ett arrendemål i hovrätten får enligt *första stycket* ett tekniskt råd ingå i rätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det

Miljöprocessutredningen föreslog att arrendetvister, i likhet med andra fastighetsmål, skulle kunna överklagas endast till Svea hovrätt. Lagstiftaren fann dock att det saknades tillräckliga skäl för att genomföra detta förslag. Behov av tekniskt biträde finns inte i varje ärende och ett tekniskt råd kan genom särskilda förordnanden lånas in från MMD eller MMÖD när sådant behov finns, se prop. 2009/10:215 s. 106–107.

8.31b.2 Kvalifikationskrav m.m.

Enligt *andra stycket* ska bestämmelserna i lagen om mark- och miljödomstolar tillämpas i fråga om kvalifikationskrav för det tekniska rådet, möjligheten för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en teknisk ledamot har verkställt.

8.31c Sanningsförsäkran

31 c § Vid sammanträde i domstol får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid ett sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken. Lag (2005:1058).

Förarbete

Prop. 2005/06:10 s. 61

8.31d Hovrättsbeslut som inte får överklagas

31 d §
Följande beslut av hovrätten får inte överklagas: 1. beslut i en fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, när det gäller hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller 2. beslut i en fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.
Hovrätten får dock tillåta att ett beslut i en fråga som avses i första stycket överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken. *Lag (2020:362)*.

Förarbete

Prop. 2005/06:10 s. 61-62

9. JORDBRUKSARRENDE

I 9 kap. finns särbestämmelser för jordbruksarrende. I 9 kap. 1 § finns en definition av detta.

Kapitlet är disponerat enligt följande:

1 § Inledande bestämmelse

2–6 §§ Arrendetid

7–14 §§ Rätt till förlängning av arrendeavtalet m.m.

15–22 § Underhåll och nybyggnad m.m.

23–28 §§ Avräkning och syn

29 § Arrendeavgiften

30 § Arrendatorns konkurs

31 § Överlåtelse av arrenderätten

32–35 §§ Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället

Förutom bestämmelserna i detta kapitel gäller även de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft i 7 kap. och bestämmelserna om arrende i allmänhet i 8 kap. vid sidan av detta kapitel.

9.1 Definition på jordbruksarrende

1 § Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande.

Förarbete

NJA II 1944 s. 302

Prop. 1970:20 del A s. 353 och 406 samt del B 2 s. 969-972

I 9 kap. 1 § finns definition på jordbruksarrende. Uttrycket *till brukande* är det i lagtext vedertagna uttrycket när jordbruk åsyftas.

När det gäller att i tveksamma fall dra gränsen mellan jordbruksarrende och andra typer av arrende gäller att jordbruksarrende föreligger, när parternas avsikt vid upplåtelsen är att jorden ska brukas enligt de metoder som kännetecknar jordbruket såsom näring (se NJA II 1944 s. 302). Upplåtelse av jord för jordbruk tillsammans med hus är jordbruksarrende, även om husupplåtelsen framstår som den betydelsefullare delen. Upplåtelse av potatisland för nyttjanderättshavarens eget behov eller en kolonilott för odling av blommor, bär eller grönsaker är i regel att anse som lägenhetsarrende. Sker däremot upplåtelsen för en yrkesmässigt bedriven sådan odling, är den att rubricera som jordbruksarrende även om arealen är liten.

Uttrycket *till brukande* omfattar även upplåtelse för yrkesmässig trädgårdsodling. Upplåtelse av jord tillsammans med växthus för yrkesmässig odling är således att anse som jordbruksarrende.

Utöver detta kapitel finns även förordningen (1971:1151) om allmänna jordbruksarrenden, som är tillämplig när statliga myndigheter upplåter annan jord än kyrklig jord på jordbruksarrende och arrendet omfattar bostad för arrendatorn. Denna förordning är enligt 7 kap. 1 § tredje stycket är tillämplig vid sidan av arrendebestämmelserna i 8 och 9 kap.

Se NJA II 1944 s. 302 och prop. 1970:20 Del B 2 s. 969-972 samt Bäärnhielm, Arrendelagen s. 9:3 f.

9.2 Arrendetid

2 § Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren inte kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Staten får upplåta arrende för arrendatorns livstid. Är arrendetiden inte bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.
Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.
Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 940 f, 972

Prop. 1983/84:136 s. 67 och 136

I 9 kap. 2 § finns bestämmelser om arrendetid, när parterna själva inte har avtalat om detta.

9.2.1 Viss tid

Bestämmelserna i första stycket är tvingande såväl mot jordägaren som mot arrendatorn. I första stycket *första meningen* anges att avtal om jordbruksarrende ska träffas på viss tid. Detta innebär att det inte är giltigt att upplåta jordbruksarrende på obestämd tid, på uppsägning eller tills vidare. Arrendet gäller i sådant fall för fem år (se fjärde meningen).

Om upplåtaren inte kan förfoga över marken utöver sin egen besittningstid, får avtal enligt *andra meningen* även upplåtas för sådan tid. Det är då fråga om fall där upplåtaren inte är jordens ägare. Upplåtaren kan tänkas förfoga över jorden på grund av tjänst, testamente eller avtal. Denna bestämmelse avser också fall där jorden saknar ägare. Innehar upplåtaren (överarrendatorn) jorden på annan tid än sin egen livstid, kan utarrendering göras även på besittningstiden.

För fideikommissjord gäller särskilda bestämmelser, se 11 § JP och 1 kap. 9 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (finns i 1971 års lagbok och tidigare).

Enligt *tredje meningen* får staten upplåta arrende för arrendatorns livstid. I övrigt är det numera inte möjligt att upplåta jordbruksarrende för arrendatorns livstid. Denna bestämmelse infördes år 1984. Dessförinnan kunde jordbruksarrende upplåtas på någons livstid. Detta innebär att det kan finnas äldre upplåtelser av jordbruksarrende för någons livstid. Anledningen till att upplåtelse för någons livstid togs bort var att maximitiden för jordbruksarrende samtidigt ändrades till tjugofem år och att det ansåg finnas risk att JFL skulle kringgås med livstidsarrende, när upplåtelse för den tidigare maximitiden inte längre är giltig (se prop. 1983/84:136 s. 67).

Om tiden inte har bestämts i avtalet eller om avtal ingånget efter den 31 december 1984 träffats för någons livstid, gäller detta enligt *fjärde meningen* för fem år.

9.2.2 Gårdsarrende

Om avtalet omfattar bostad för arrendatorn, ska arrendetiden enligt andra stycket *första meningen* utgöra minst fem år.

Innehållet i avtalet mellan jordägaren och arrendatorn avgör om arrendet faller under bestämmelserna om minimitid. Har parterna kommit överens om att arrendet ska omfatta bostad för arrendatorn gäller minimireglerna. Det är utan betydelse om arrendatorn verkligen bosatt sig på arrendestället. Den faktiska situationen kan ha betydelse när det gäller att fastställa innehållet i det ingångna avtalet. I regel blir parternas överenskommelse vid upplåtelsen avgörande för frågan om gårdsarrende eller sidoarrende föreligger. Parterna kan emellertid under arrendetiden träffa överenskommelse om ändring i det ursprungliga avtalet. Ändras t.ex. avtal om sidoarrende så att arrendet i fortsättningen ska omfatta bostad för arrendatorn, medför detta att bestämmelserna om minimitid blir tillämpliga. Understiger den avtalade arrendetiden fem år, ska regeln i andra stycket andra meningen tillämpas, vilket innebär att parterna ska anses ha kommit överens om femårig arrendetid (se prop. 1970:20 Del B 2 s. 972).

Har ett avtal om gårdsarrende träffats för kortare tid, gäller avtalet enligt *andra meningen* för den i första meningen angivna minsta tiden. Denna bestämmelse är dock enligt *tredje meningen* dispositiv på det sättet att kortare tid än fem år gäller om arrendenämnden godkänner den överenskomna tiden.

9.2.3 Förbud att återta jorden

I 9 kap. 2 § *tredje stycket* finns regel om att bestämmelse i ett avtal om att detta kan sägas upp av jordägaren under löpande arrendetid inte gäller. Det är däremot inte ogiltigt att bestämma i kontraktet att arrendatorn ska få säga upp avtalet när han vill.

Innehåller kontraktet andra grunder för jordägarens rätt att i förtid uppsäga avtalet eller återta jorden, är sådana grunder giltiga mot arrendatorn om arrendenämnden lämnat dispens därför.

Se prop. 1970:20 Del B 2 s. 940 f och prop. 1983/84:136 samt Bäärnhielm m.fl., Arrendelagen s. 9:5–11.

9.3 Uppsägning

3 § Vid arrende för viss tid som inte understiger ett år ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot ett sådant meddelande. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet har träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader före arrendetidens utgång.
Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt med en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, med den tid och på de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.
Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande. Lag (2020:362).

Förarbete

NJA II 1972 s. 280 f.

Prop. 1983/84:136 s. 74 ff och 87

9.3.1 Arrende för lägst ett år

Alltid uppsägning

I *första stycket* anges att uppsägning alltid ska ske vid arrende för viss tid som inte understiger ett år. Bestämmelsen gäller på sidoarrende på minst ett år och på gårdsarrende.

Normalt gäller enligt allmänna civilrättsliga regler att ett tidsbestämt avtal upphör att gälla när tiden är ute. Detta gäller emellertid inte för jordbruksarrende. När tiden är ute blir upplåtelse av jordbruksarrende för viss tid vid den bestämda tidens utgång i regel förlängd.

Enligt första stycket *första meningen* ska uppsägning användas om jordägaren eller arrendatorn vill att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång.

Villkorsändring

Vill jordägaren eller arrendatorn att avtalet ska bestå men på ändrade villkor, behöver inte uppsägning ske. Den part som vill ha till stånd en ändring ska i stället enligt *andra meningen* meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. En begäran om villkorsändring ska således vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande lämnas om att begäran har gjorts. En skriftlig begäran om villkorsändring ska delges på motsvarande sätt som en uppsägning. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot en begäran om villkorsändring.

Ett år respektive åtta månader

Uppsägningstiden är enligt *tredje meningen* ett år om arrendeavtalet är minst femårigt och åtta månader om avtalstiden är kortare. Motsvarande tidsfrister gäller för en begäran om villkorsändring.

9.3.2 Avtalet förlängt

Enligt *andra stycket* förlängs avtalet på i princip oförändrade villkor, om inte uppsägning sker och inte heller villkorsändring begärs. En motsvarande förlängning kommer till stånd om en tvist i anledning av en uppsägning eller en begäran om villkorsändring inte hänskjuts till arrendenämnden i rätt tid av den part som har gjort en uppsägning eller begärt villkorsändring (se 9 kap. 10 § tredje stycket). Har begäran om villkorsändring gjorts, förlängs avtalet på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 kap. 9 §.

Se NJA II 1972 s. 280 f., prop. 1983/84:136 s. 74 ff och 87 samt Bäärnhielm m.fl. s. 9:11–14.

9.3 a Begäran om villkorsändring

3 a § En begäran om villkorsändring ska anses ha skett när begäran har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.
Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress. Lag (2020:362).

Förarbete

Prop. 2019/20:125 s 56

9.4 Tyst förlängning

4 § Gäller arrendeavtal för viss tid som understiger ett år och har ej förbehåll gjorts om uppsägning, anses avtalet förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, om arrendatorn fortsatt med brukandet två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmodat honom att lämna arrendestället. Vad som sagts nu gäller ej, om annat avtalats.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 977 f

Bestämmelserna i 9 kap. 3 § om automatisk förlängning omfattar inte tidsbestämda arrenden med kortare arrendetid än ett år. Detta har ansetts motiverat med att den korta arrendetiden i regel torde utvisa att parterna redan från början inte tänkt sig ett permanent arrendeförhållande.

Om inte annat avtalats inträder tyst förlängning, om *dels* arrendatorn fortsatt med brukandet under *två månader* efter arrendetidens utgång och *dels* om *jordägaren* under denna tvåmånaderstid *inte anmodat* arrendatorn att flytta.

Paragrafen är dispositiv.

Se prop. 1970:20 Del B 2 s. 977 f och Bäärnhielm m.fl. s. 9:14 f.

9.5 Arrendatorns frånfälle

5 § Avlider arrendatorn före arrendetidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom sex månader från dödsfallet, om ej annat avtalats.

Förarbete

Prop. 1970:20 Del B 2 s. 978 f

I 9 kap. 5 § finns en dispositiv bestämmelse om vad som gäller vid arrendatorns frånfälle.

När en arrendator avlider övergår dennes rättigheter och skyldigheter på grund av arrendeavtalet på hans dödsbo. Denna princip följer av allmänna regler. På grund härav ges i denna paragraf möjligheter för ett dödsbo, som inte vill fortsätta arrendet och inte vill eller kan överlåta arrendet på en ny arrendator, att avveckla avtalet i förväg.

Se prop. 1970:20 Del B 2 s. 978 f och Bäärnhielm m.fl., s. 9:15.

9.6 Förtida tillträde

6 § Den som skall tillträda arrendeställe har rätt att fjorton dagar före tillträdesdagen få åt sig upplåten hälften i arrendeställets hus, om ej annat avtalats.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 979

I 9 kap. 6 § finns bestämmelser om förtida tillträde. Bestämmelsen är dispositiv.

Se Bäärnhielm m.fl., Arrendelagen, s. 9:16.

9.7 Rätt till förlängning av arrendeavtalet

7 § Bestämmelserna i8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när
1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller
2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.
Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1971 s. 288 ff.

Prop. 1983/84:136 s. 87 f.

I 9 kap. 7 § finns bestämmelser om rätt till *besittningsskydd*, dvs. rätt till förlängning av ett arrendeavtal, när avtalstiden gått ut. Det är fråga om tvingande bestämmelser, såvida inte arrendenämnden godkänt förbehåll att dessa bestämmelser inte ska gälla.

Paragrafen innebär att alla jordbruksarrenden för viss tid, dvs. såväl arrenden som omfattar bostad för arrendatorn som s.k. sidoarrenden, med vissa särskilt angivna undantag, är förenade med rätt till förlängning. Däremot föreligger inte sådan rätt vid upplåtelse för arrendatorns livstid eller vid sådan upplåtelse för upplåtarens egen besittningstid som enligt 2 § kan ske i vissa fall. Upplåtelse på arrendatorns livstid kunde ske före år 1985 och sådana avtal gäller fortfarande.

Paragrafen innebär att besittningsskydd inte föreligger *dels* vid arrenden som inte omfattar bostad för arrendatorn och arrendetiden uppgår till högst ett år – vid gårdsarrende gäller avtalet alltid på lägst fem år – *dels* på grund av förverkande eller förhållande som avses i 8 kap. 14 §. Vid arrende på kortare tid föreligger alltså inte besittningsskydd. Om ett sådant arrende varat längre tid än ett år, t.ex. på grund av utebliven uppsägning, medför däremot inte rätt till förlängning av avtalet vid arrendeperiodens slut.

Vid uppsägning till avtalstidens utgång från jordägarens sida gäller emellertid inte vad som nyss sagts, vilket framgår av andra punkten. Om inte arrendatorn går med på att lämna arrendet är jordägaren skyldig att hänskjuta förlängningstvisten till arrendenämnden (se 9 kap. 10 § första stycket).

En uppsägning kan däremot inte leda till förlängningstvist, om i uppsägningen anges att den sker med anledning av att arrenderätten är förverkad men intet sägs om till vilken tid uppsägningen sker. I sådant fall upphör avtalet enligt 8 kap. 4 § i princip på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om arrenderätten verkligen är förverkad.

Se NJA II 1971 s. 288 ff. och prop. 1983/84:136 s. 87 f. samt Bäärnhielm m.fl. Arrendelagen, s. 9. 17–19.

9.8 Besittningsbrytande grunder

8 § Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,
4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,
5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan,
6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning. *Lag (1987:132)*.

Förarbete

Prop. 1970:20 X, prop. 1985/86:90 s. 171, 173-174.

NJA II 1972 s. 290 f.

NJA II 1979 s. 377–381

Denna paragraf avser enbart jordbruksarrende med besittningsskydd, vilket framgår av 9 kap. 7 §. Paragrafen är begränsad till fallet att avtalet sägs upp av jordägaren.

Innebörden av paragrafen är att upplåtelsen upphör vid den löpande arrendetidens slut, om någon av de särskilt angivna sex grunder som räknas upp i första stycket föreligger. I alla andra fall ska avtalet förlängas trots uppsägningen.

Vid förlängning fortsätter det ursprungliga avtalet såväl obligationrättsligt som sakrättsligt att gälla med den ändring av arrendevillkoren som parterna kommer överens om eller arrendenämnden eller rätten fastställer.

Vid överlåtelse av arrendestället påverkas inte rätten till förlängning eller avtalet i övrigt (se 7 kap. 13 §). Däremot kan ett ägarbyte få betydelse för frågan om besittningsskyddsavbrott genom att den nye ägaren vid utgången av arrendeperioden kan åberopa besittningsskyddsbrytande grund som inte varit aktuell för den tidigare innehavaren.

Se NJA II 1972 s. 290 f., NJA II 1979 s. 377–381 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:20–9:29.

9.9 Förlängning

9 § Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.
Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.
Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.
I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.
Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk. Lag (1979:371).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 867–86

NJA II 1972 s. 291–296

NJA II 1979 s. 381–394

I 9 kap. 9 § finns bestämmelser om arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal. Bestämmelsen gäller liksom 8 § enbart på jordbruksarrende med besittningsskydd.

9.9.1 Arrendeavgift vid förlängning

I 9 kap. 9 § *första stycket* finns bestämmelser om arrendeavgiften vid förlängning av avtalet och i andra stycket bestämmelser om för vilken tid avtalet ska förlängas. Dessa bestämmelser gäller när avtalet sagts upp och förlängning sker enligt besittningsskyddsreglerna.

I första stycket första meningen anges att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal utgår med skäligt belopp. Kan parterna inte komma överens, finns regler i andra meningen om hur avgiften ska fastställas, vilket sker av arrendenämnden. Denna prövningsmöjlighet utgör ett komplement till arrendatorns besittningsskydd. Detta skulle ju annars kunna sättas ur spel genom att jordägaren begär en orimligt hög avgift för den nya arrendeperioden. – För prövningen i arrendenämnden se prop. 1970:20 del B 2 s. 867–868; jfr NJA II 1972 s. 291 ff.

Se vidare beträffande 9 § första stycket NJA II 1979 s. 381–394.

9.9.2 Tid för förlängning

Enligt 9 kap. 9 § andra stycket *första meningen* ska förlängning ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna inte överstiger fem år, och i annat fall för femår. Förlängning kan även enligt *andra meningen* ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat villkor ska enligt tredje meningen gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Bestämmelsen i tredje meningen är anpassad till 36 § avtalslagen, den s.k. generalklausulen.

Prövningen enligt förevarande bestämmelse bör enligt förarbetena till bestämmelsen (se NJA II 1979 s. 392) i första hand inriktas på det villkor eller det förslag till nytt villkor vars skälighet har ifrågasatts av endera parten. På motsvarande sätt som gäller beträffande tillämpningen av generalklausulen (prop. 1975/76:81 s. 111; jfr NJA II 1976 s. 277 ff.) bör dock prövningen grundas på en helhetsbedömning, där hänsyn tas till alla omständigheter som föreligger i det enskilda fallet.

Det anfördes vidare följande i förarbete till bestämmelsen:

> Att skälighetsfrågan bör avgöras på grundval av en helhetsbedömning framgår av att enligt lagtexten hänsyn kan tas till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Liksom när det gäller arrendeavgiftens storlek begränsas dock arrendenämndens handlingsfrihet av parternas yrkanden och åberopanden. Nämnden får t.ex. inte ändra ostridiga avtalsvillkor.
>
> Ibland kan arrendenämnden komma att ställas inför valet mellan två versioner av samma villkor, där ingendera versionen i och för sig kan anses oskälig. Det kan också hända att parternas yrkanden ger uttryck för den positiva och negativa sidan av samma sak. Som exempel kan nämnas att arrendatorns önskemål om rätt att få ta väg över en gårdsplan motsvaras av jordägarens krav på förbud för arrendatorn att färdas där.
>
> Det är inte möjligt att säga något allmänt om hur skälighetsbedömningen bör utfalla i sådana fall. Jag vill emellertid peka på att arrendenämnden inte är hänvisad till att godta det ena villkorsalternativet och förkasta det andra. Som framgår av lagtexten har nämnden möjlighet att jämka ett uppställt villkor eller förslag till nytt villkor, när nämnden fastställer villkoren för det fortsatta arrendet. Vissa villkorstvister torde därför bäst lösas på så sätt att nämnden söker utforma det omtvistade villkoret som en sammanjämkning av parternas ståndpunkter.

Vid skälighetsprövningen bör i tillämpliga delar uttalandena i förarbetena till generalklausulen (prop. 1975/76:81 s. 118–130 och 135–147) tjäna till vägledning. Vid den närmare avvägningen bör liksom hittills ledning också sökas i den utomrättsliga normen god sed i arrendeförhållanden.

Beträffande andra stycket se NJA II 1979 s. 390–393.

9.9.3 Oförändrade villkor

I den mån ändring av arrendevillkoren inte påkallas, ska dessa enligt *tredje stycket* gälla som förut.

9.9.4 Avtalsfrihet

Oavsett vad som gäller enligt första och andra styckena, har parterna rätt att träffa överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet. Överenskommelse får dock inte träffas i strid med tvingande bestämmelser.

Se – förutom tidigare hänvisningar ovan – NJA II 1972 s. 291–296 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:29–9:41.

9.9a Dödsbos rätt till förlängning

9 a § Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall vid tillämpningen av 9 § andra stycket första och andra meningarna dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Detta gäller dock endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Förlängs i annat fall arrendeavtal sedan arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo, skall arrendetiden utgöra ett år i den mån ej annat följer av 9 § fjärde stycket Föreligger synnerliga skäl, får dock förlängning ske för längre tid än ett år. Lag (1979:371).

Förarbete

Prop. 1970:20 s. del B 2 s. 941 och 953

NJA II 1979 s. 394–397

Om en gårdsarrendator avlider under löpande arrendeperiod, övergår hans rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet på dödsboet (prop. 1970:20 s. B 941 och 953; jfr NJA II 1972 s. 279). Dödsboet har alltså i princip rätt att få avtalet förlängt på villkor som kan anses skäliga med hänsyn till jordägarens och dödsboets förhållanden.

Enligt 9 kap. 9 a § första stycket *första meningen* har dödsboet rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Var t.ex. den avlidne gårdsarrendator, har dödsboet alltså i princip rätt till fem års förlängningstid. Första meningen utgör ett komplement till bestämmelserna om tiden för förlängning i 9 § andra stycket. Bestämmelserna innebär alltså ingen inskränkning i parternas rätt att efter uppsägning träffa frivillig överenskommelse om förlängningstiden inom ramen för lagens tvingande bestämmelser. En sådan överenskommelse blir gällande enligt 9 § fjärde stycket. Inte heller medför bestämmelsen någon förändring i fråga om vad som gäller vid s.k. automatisk förlängning. Om arrendeavtalet inte sägs upp inom rätt tid, ska det alltså enligt 3 § andra stycket anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längs fem år. Vad som stadgas i första meningen gäller enligt *andra meningen* endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat.

I *tredje meningen* anges som huvudregel att arrendetiden ska vara ett år, när avtalet förlängs vid annan tidpunkt än vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Att uppsägningstiden då är minst åtta månader följer av 3 § första stycket andra meningen. Sker inte uppsägning inom rätt tid, förlängs avtalet automatiskt med ett år i sänder (3 § första och andra styckena). Om däremot avtalet sägs upp av jordägaren, åtnjuter dödsboet inte besittningsskydd (7 § första stycket 1).

Enligt *fjärde meningen* får i vissa fall förlängning ske för längre tid än ett år. Förutsättningen för detta är att synnerliga skäl föreligger för längre förlängningstid. Främst åsyftas fall där dödsboet på grund av mellankommande omständigheter, som försvårat en ändamålsenlig avveckling, har behov av en längre avvecklingsperiod än som följer av huvudregeln i tredje meningen. Normalt bör det vidare fordras att konsekvenserna för dödsboets del är så oförmånliga att starka sociala eller ekonomiska skäl kan anses tala för att dödsboet får utnyttja fördelen av en längre avvecklingsperiod. En avvägning måste härvid ske i förhållande till jordägarens berättigade intressen.

Bedömningen bör i första hand inriktas på de förhållanden som är aktuella eller förutsebara vid tidpunkten för prövningen. Hur lång tid dödsboet

sammanlagt har brukat arrendestället har däremot i allmänhet inte någon avgörande betydelse.

Om avtalet, med tillämpning av undantagsregeln, förlängs på exempelvis två år, kvarstår besittningsskyddet. Säger jordägaren på nytt upp avtalet, kan alltså dödsboet återigen föra frågan om förlängningstiden vidare till arrendenämnden. I ett sådant fall torde det dock sällan vara aktuellt att avvika fån huvudregeln om ett års förlängningstid.

Se NJA II 1979 s. 394–397 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:42–9:44.

9.10 Hänskjutning till arrendenämnden

10 § Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten dock hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.
Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden, skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.
Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 296 f.

Prop. 1983/84:136 s. 88 f.

9.10.1 Hänskjutning inom två månader

Avtal om jordbruksarrende, som har en arrendetid om minst ett år, måste i princip sägas upp för att upphöra vid arrendetidens utgång (9 kap. 3 §). Sker inte uppsägning, blir avtalet automatiskt förlängt för en tid som motsvarar arrendetiden, dock högst fem år. Vid en sådan förlängning kommer de gamla villkoren att gälla även för den nya arrendeperioden. Uppsägning ska göras senast ett år före arrendetidens utgång. Vid avtal om jordbruksarrenden med en arrendetid som är kortare än fem år är dock uppsägningstiden åtta månader.

Enligt första stycket *första meningen* ska jordägaren hänskjuta sådana förlängnings- eller villkorstvister till arrendenämnden som har uppkommit i anledning av att jordägaren har sagt upp arrendeavtalet. Hänskjutande av en sådan tvist ska ske inom två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven (t.ex. vid uppsägning enligt 9 kap. 30 §), från den dag då uppsägning har skett. Jordägaren får dock alltid hänskjuta en villkorstvist efter uppsägning enligt 9 kap. 3 § inom den frist som gäller när villkorsändring har begärts, dvs. senast två månader före den nya arrendeperiodens början. Denna förlängda tidsfrist för hänskjutande gäller endast uppsägningar enligt nämnda lagrum och således inte för det fall att uppsägning har skett enligt t.ex. 9 kap. 30 eller 33 §.

De berörda reglerna gäller endast uppsägningar från jordägarens sida. Om arrendatorn säger upp avtalet blir någon förlängnings- eller villkorstvist inte aktuell. Arrendatorn har då att flytta vid arrendetidens slut.

Något hänskjutande av en förlängningstvist behövs givetvis inte om överenskommelse har träffats om att arrendatorn ska avflytta, t.ex. genom att arrendatorn meddelar jordägaren att han godtar uppsägningen. I sådant fall föreligger ju ingen tvist. Ur jordägarens synpunkt torde det många gånger vara lämpligt att ett åtagande från arrendatorns sida att avflytta vid arrendeperiodens slut dokumenteras skriftligen.

Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten enligt *andra meningen* hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.

Se prop. 1983/84:136 s. 88 f.

9.10.2 Tvist om villkorsändring

Enligt *andra stycket* ska den som har begärt villkorsändring hänskjuta en villkorstvist senast två månader före den nya arrendeperiodens början.

9.10.3 Uppsägning eller villkorsändring ibland utan verkan

Enligt *tredje stycket* är en uppsägning eller en begäran om villkorsändring utan verkan, om de tidsfrister som har föreskrivits i första eller andra stycket inte iakttas. Avtalet förlängs då på i princip oförändrade villkor (se 9 kap. 3 §).

Av 8 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att tvister som avses i förevarande paragraf ska hänskjutas till arrendenämnden genom en skriftlig ansökan. Av nämnda paragraf följder också att sådana ansökningar ska innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning respektive uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

Se NJA II 1972 s. 296 f., prop. 1983/84:136 s. 88 f.

9.11 Rätt för arrendatorn att kvarsitta

11 § Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.
Är en tvist om villkor ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, skall de förut gällande villkoren tillämpas till dess villkor för den nya arrendeperioden blir slutligt bestämda. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 298

I 9 kap. 11 § finns bestämmelser om arrendatorns möjlighet att kvarsitta på arrendestället i avvaktan på att rätten till detta är slutligt avgjord.

9.11.1 Interimistisk rättighet

Enligt 9 kap. 11 § första stycket *första meningen* har arrendatorn vid besittningsskyddstvist rätt att efter arrendetidens utgång interimistiskt sitta kvar på arrendestället till dess förlängningsfrågan är slutligt avgjord. Rätten att sitta kvar gäller till dess parterna träffat överenskommelse eller dom eller beslut i förlängningsfrågan vunnit laga kraft. Arrendeförhållandet regleras därefter av avtalet eller det rättsliga avgörandet. Enligt 13 § kan arrendatorn i domen eller beslutet medges skäligt anstånd med frånträdet av arrendestället.

Under den tid arrendatorn sitter kvar på arrendestället utöver arrendetiden tillämpas enligt *andra meningen* de förutvarande arrendevillkoren i avvaktan på att villkoren för den nya perioden blivit bestämda. Förlängs arrendeavtalet, ska de nya villkoren tillämpas även när den tid arrendatorn med stöd av denna paragraf suttit kvar på fastigheten.

9.11.2 Villkorstvist

Andra stycket är en följd av uppdelningen i förlängnings- och villkorstvister. Bestämmelsen avser alltså endast villkorstvister.

Se NJA II 1972 s. 298 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:47.

9.12 Villkor för fortsatt arrende

12 § Ogillas jordägarens begäran om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.
Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får inte åberopas någon omständighet som kunnat åberopas i ärendet.
Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet. Lag (2005:1058).

Förarbeten

Prop. 1970:20 X, prop. 2005/06:10 s. 62

9.12.1 Villkoren ska fortsätta att gälla

Enligt 9 kap. 12 § *första meningen* ska villkoren för det fortsatta arrendet alltid fastställas. Detta gäller också enligt *andra meningen* vid villkorstvist. När tvist inte råder om villkoren är arrendenämnden eller rätten i princip bunden av parternas överenskommelser.

9.12.2 Arrendatorns talan har bifallits

Enligt 9 kap. 12 § andra stycket *första meningen* anses beslut om förlängning som avtal om fortsatt arrende. Vid tillämpning av arrendereglerna ska skriftligt arrendeavtal anses föreligga med det innehåll som framgår av beslutet. Arrendatorn kan således fordra förlängning när den nya arrendetiden går ut. Vidare kan arrendevillkoren jämkas, om tillämpningen av villkoren skulle strida mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest vara otillbörliga (8 kap. 27 §).

Preklusionsregeln i *andra meningen*, att omständighet mot arrendeförhållandet som kunnat åberopas i målet eller ärendet, gäller endast i förlängningstvister (se prop. 1973:23 s. 126–129, 153 och 177).

Se NJA II 1972 s. 298, prop. 1983/84:136 s. 89 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:47–9:49.

9.12a Ränta för arrendeavgift

12 a § Skall arrendatorn enligt beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall arrendatorn betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som jordägaren har mottagit för mycket från den dag då beloppet togs emot.
Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Lag (2005:1058).

Förarbeten

Prop. 2005/06:10 s. 62

9.12a.1 Lägre eller högre arrendeavgift

I 9 kap. 12 a § *första stycket* behandlas det fallet att arrendatorn enligt dom eller beslut ska betala högre arrendeavgift än tidigare. Är en förlängnings- eller villkorstvist ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att sitta kvar på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjort. I avbidan på det slutliga avgörandet gäller provisoriskt den gamla arrendeavgiften (se 9 kap. 12 §). Höjer arrendenämnden eller domstolen arrendeavgiften för den nya arrendeperioden blir arrendatorn, när avgörandet vinner laga kraft, skyldig att för den tid som har gått av den nya arrendeperioden betala skillnaden mellan den gamla och den nya avgiften.

Enligt 9 kap. 12 a § första stycket *första meningen* ska arrendatorn i denna situation betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Sänker å andra sidan arrendenämnden arrendeavgiften, ska jordägaren enligt *andra meningen* betala tillbaka vad han har uppburit för mycket.

9.12a.2 Ränteberäkning

Ränta ska enligt 9 kap. 12 a § *andra stycket* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden innan domen eller beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Se prop. 1983/84:136 s. 70 f. och 89 samt Bäärnhielm m.fl., s. 9:50.

9.12b Rätt för arrendatorn att säga upp

12 b § Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft.
Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde. Lag (2005:1058).

Förarbeten

Prop. 2005/06:10 s. 62-63

9.12b.1 Tidsfrist

I 9 kap. 12 b § *första stycket* finns regel om tidsfrist, om arrendatorn vill säga upp avtalet, när villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §. Denna frist är två månader efter den dag då domen eller beslutet vann laga kraft.

Arrendeavtal för viss tid upphör i princip att gälla vid arrendetidens utgång. Avtal om bostadsarrende måste dock i princip sägas upp för att upphöra vid arrendetidens utgång (9 kap. 3 §). Sker inte uppsägning blir avtalet automatiskt förlängt, vid jordbruksarrende för en tid som motsvarar arrendetiden, dock högst fem år, och vid bostadsarrende för fem år. Vid en sådan förlängning kommer de gamla villkoren att gälla även för den nya arrendeperioden. Uppsägning ska göras senast ett år före arrendetidens utgång. Vid avtal om jordbruksarrende med en arrendetid som är kortare än fem år är dock uppsägningstiden åtta månader.

För jordbruksarrende (liksom för bostadsarrende) finns regler om besittningsskydd för arrendatorn, dvs. en rätt för denne att vid uppsägning få avtalet förlängt, eventuellt på ändrade villkor. Besittningsskydd föreligger i princip vid alla jordbruksarrenden som omfattar bostad för arrendatorn, s.k. gårdsarrenden, eller som har en arrendetid som är längre än ett år.

Enligt första stycket har arrendatorn rätt att säga upp arrendet i förtid, om han finner att han inte kan acceptera de villkor som har fastställts i en förlängnings- eller villkorstvist. Av 8 kap. 4 § andra stycket följer att avtalet efter en sådan uppsägning upphör att gälla på den fardag (14 mars) som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. De nya villkoren gäller till dess avtalet upphör att gälla.

9.12b.2 Uppskov med avträdet

I 9 kap. 12 b § *andra stycket* finns bestämmelser om uppskov med avträdet. Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första styckat, får arrendenämnden enligt 9 kap. 12 b § andra stycket *första meningen* på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. Enligt *andra meningen* får en sådan ansökan inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde. Se prop. 1983/84:136 s. 74 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:50 f.

9.13 Uppskov med avträdet

13 § Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det. Avgörs tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §. Lag (2005:1058).

Förarbeten

Prop. 1970:20 X, prop. 2005/06:10 s. 63

9.13.1 Rätt till skäligt uppskov

Enligt 9 kap. 13 § första stycket kan arrendatorn vid vägrad förlängning i beslutet medges skäligt uppskov med avflyttningen. Denna bestämmelse gäller för att arrendatorn inte ska behöva lämna arrendestället med alltför kort varsel. Även för jordägaren framstår bestämmelsen som befogad, eftersom han i annat fall skulle kunna förorsakas förlust genom att inte omedelbart finna ny arrendator. Fråga om uppskov kan inte upptas för sig utan endast i samband med att förlängning vägras.

9.13.2 Förlängda villkor

Vägras förlängning men sitter arrendatorn kvar efter arrendetidens utgång, ska enligt andra stycket villkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 9 kap. 9 §.

Se NJA II 1972 s. 299 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:51 f.

9.14 Gårdsarrende som inte förlängs

14 § Kommer förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn ej till stånd på grund av att förhållande som avses i 8 § första stycket 5 eller 6 föreligger och skall marken efter avtalets upphörande användas för ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall jordägaren till arrendatorn utge ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Uppgår arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet upphör till högre belopp, skall jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten, dock högst med belopp som motsvarar tre års arrendeavgifter, beräknade så som nyss angivits.
Första stycket gäller ej, om det av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren att han ålägges ersättningsskyldighet.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 868 och 985

9.14.1 Jordägarens ersättningsskyldighet

Bestämmelserna i 9 kap. 14 § första stycket *första meningen* är tillämpliga endast i det fall att förlängning inte kommer till stånd. Om arrendatorn enligt 8 § andra stycket avträder en del av arrendestället men avtalet förlängs såvitt avser arrendestället i övrigt, föreligger således inte någon ersättningsskyldighet. Vidare gäller att bestämmelserna är tillämpliga endast då enligt 8 § 1 rätt till förlängning föreligger, dvs. då jordägaren sagt upp avtalet eller då arrendatorn verkställt uppsägning enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor. Har arrendatorn däremot sagt upp avtalet utan sådan begäran eller med stöd av annan bestämmelse än 3 §, inträder inte någon skyldighet för jordägare att utge vederlag enligt denna paragraf.

Ersättningsskyldighet föreligger endast om förlängning vägras på den grund att jordägaren ska använda arrendestället för annat ändamål än jordbruk. Det ska vidare vara antagligt att marken kommer att lämna väsentligt högre avkastning i fortsättningen eller också ska ändamålet kunna tillgodoses genom expropriation. Det åligger arrendator, som begär ersättning, att visa att den uteblivna förlängningen berott på ändrad markanvändning och att avkastningen kommer att bli väsentligt högre. Avgörs förlängningstvisten av arrendenämnd eller domstol, framgår grunden för besittningsskyddsavbrottet av domen eller beslutet. Träffar parterna överenskommelse i förlängningstvisten utan att ersättningsfrågan avgörs samtidigt, kan det för undvikande av framtida tvist vara lämpligt att överenskommelsen innefattar ett angivande av grunden för besittningsskyddsavbrottet.

Föreligger förutsättningar för ersättningsskyldighet ska jordägaren till arrendatorn utge ett belopp motsvarande ett års arrendeavgift. Någon utredning om arrendatorns förlust behöver inte ske. Emellertid kan arrendatorn vara berättigad till högre ersättning. Denna utgår då inte enligt någon schablonregel utan ska i princip enligt *andra meningen* avse hela den förlust arrendatorn lider till följd av arrendeförhållandets upphörande intill ett belopp motsvarande tre års arrendeavgifter. Det ankommer på arrendatorn att visa vilken skada han lidit.

Till ersättningsgill förlust är främst att hänföra flyttningskostnader och sådan värdeminskning på arrendatorns egendom som är en direkt följd av arrendeförhållandets upplösning. I viss utsträckning torde ersättning också

kunna utgå för hinder eller intrång i arrendatorns verksamhet. Det förhållandet att arrendatorn gått miste om ett arrende med särskilt förmånlig arrendeavgift berättigar i och för sig inte honom till ersättning.

9.14.2 Obilligt mot jordägaren med ersättningsskyldighet

Bestämmelserna i första stycket gäller enligt *andra stycket* inte om det av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren att han åläggs ersättningsskyldighet.

Se NJA II 1972 s. 299–302 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:52–9:55.

9.15 Arrendeställets underhåll

15 § Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning enligt 23 §.

Förarbete

NJA II 1972 s. 302–304

Arrendatorn ska så hävda, vårda och underhålla arrendestället att inte något under arrendetiden försämras. Eftersätter arrendatorn vad som sålunda åligger honom, blir han enligt 9 kap. 15 § ersättningsskyldig.

Försämring i lagens mening uppstår först när förslitningen pågått så långt att vid ett normalt och praktiskt betraktelsesätt en reparation är påkallad. Den s.k. slitningsprincipen innebär att arrendatorn åläggs utge ersättning med anledning av försämring genom nyttjandet under avtalstiden i förhållande till egendomens livslängd.

Se NJA II 1972 s. 302–304 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:57–9:62.

9.16 Brist vid tillträdet

16 § Avhjälper arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt 17 § rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkning enligt 23 §. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

Förarbete

NJA II 1972 s. 304

I 9 kap. 16 § finns bestämmelser om rätt till ersättning när arrendatorn har avhjälpt en brist som förelåg vid tillträdet.

Se NJA II 1972 s. 304 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:63–9:65.

9.17 Hälsoskyddslagstiftning

17 § Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning. Fråga huruvida bostad vid tillträdet är i sådant skick som anges i första stycket skall prövas vid syn enligt 24–28 §§. Finnes brist föreligga i detta hänseende, skall synemännen föreskriva vilka åtgärder som skall vidtagas för bristens avhjälpande samt fastställa beräknad kostnad för dessa. De skall även utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna. Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.
Förbehåll som strider mot första–tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 305 f.

Paragrafen avser bostäder som behövs för arrendestället egenskap av jordbruksegendom. Bostäder som huvudsakligen används för uthyrning till sommargäster faller utanför bestämmelsen.

Se NJA II 1972 s. 305 f. och Bäärnhielm m.fl. s. 9:65–9:69.

9.17a Jordägarens skyldighet att utföra vissa investeringar

17 a § Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.
Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.
Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.
Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1983/84:136 s. 90–92

I 9 kap. 17 a § finns bestämmelser om jordägarens skyldighet att utföra investeringar som påfordrats av myndighet.

Se prop. 1983/84:136 s. 90–92 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:69–9:72.

9.18 Anläggning måste ersättas med en ny

18 § Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.
Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälper brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om ej bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.
Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.
Första–tredje styckena tillämpas inte beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.
Är jordägaren på grund av första stycket andra punkten ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, äger vad som sagts nu motsvarande tillämpning, om anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 306–311

I 9 kap. 18 § finns bestämmelser om krav på jordägaren när en anläggning utan arrendatorns vållande har skadats eller förslitits så att den måste ersättas med en ny.

Se NJA II 1972 s. 306–311 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:72–9:84.

9.19 Skada på grund av brand m.m.

19 § Skadas anläggning som avses i 18 § och är skadan inte sådan att anläggningen måste byggas om eller ersättas med en ny för att kunna användas för sitt ändamål, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han inte själv har vållat skadan, har han efter det att arbetet fullbordats rätt att få ersättning av jordägaren för den nödvändiga kostnaden för arbetet. Lag (1995:1474).

Förarbete

NJA II 1972 s. 311

NJA II 1995 s. 457–460

I 9 kap. 19 § finns bestämmelse om vem som har ansvaret när en sådan anläggning som avses i 9 kap. 18 § har skadats av band eller liknande.

Se NJA II 1972 s. 311, NJA II 1995 s. 457–460 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:84–9:84 b.

9.20 Arrendatorn uppför ersättningsbyggnad

20 § Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 17 a § eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.
Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 311 f.

I 9 kap. 20 § finns bestämmelser för det fall att arrendatorn har uppfört en ny byggnad i stället för en byggnad som han tagit emot.

Se NJA II 1972 s. 311 f. och Bäärnhielm m.fl., s. 9:85–9:87.

9.21 Arrendatorn utför ny täckdikning m.m.

21 § Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.
Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 313

Prop. 1983/84:136 s. 92

I 9 kap. 21 § finns bestämmelser som gäller när arrendatorn har utfört en ny täckdikning m.m.

Se NJA II 1972 s. 313, prop. 1983/84:136 s. 92 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:87–9:90.

9.21a Arrendatorns investeringar

21 a § På ansökan av arrendatorn kan arrendenämnden lämna tillstånd till en investering som innebär att en åtgärd avseende byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället skall vidtas och som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §.
Tillstånd skall lämnas om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av investeringen överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.
Tillstånd enligt första stycket kan förenas med villkor.
Denna paragraf gäller inte när arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet inte omfattar bostad för arrendatorn. Lag (1995:567).

Förarbete

Prop. 1994/95:155 s. 23

I 9 kap. 21 a § finns bestämmelser om arrendatorns investeringar utöver vad som gäller enligt 15 §.

Se prop. 1994/95:155 s. 23 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:90–9:90 g.

9.22 Höjning av arrendeavgiften

22 § Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.
Sådan skyldighet föreligger också, om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren
1. utfört arbete som avses i 17 a eller 18 §,
2. betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört, eller
3. löst in en investering. Lag (1995:567).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 878 f. och 993

NJA II 1972 s. 313 ff

Prop. 1983/84 s. 90–92

Prop. 1994/95:155 s. 45 och 63

I 9 kap. 22 § finns bestämmelser om att arrendatorn är skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften, när jordägaren har bekostat en investering på arrendestället.

Se NJA II 1972 s. 313 ff., prop. 1983/84 s. 90–92 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:90 h–9:92.

9.23 Avräkning och syn

23 § Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.
Avräkning skall också ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).
Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.
Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden. Lag (1989:722).

Förarbete

Prop. 1970:20 del B2 s. 994 f.

Prop. 1988/89:77 s. 57

Prop. 1984/85:197 (fjärde stycket)

I 9 kap. 23–28 §§ finns bestämmelser om avräkning och syn.

Se prop. 1970:20 del B2 s. 994 f., prop. 1988/89:77 s. 57 (andra stycket), prop. 1984/85:197 (fjärde stycket) och Bäärnhielm m.fl., s. 9:93–9:102 b.

9.24 Synemän

24 §
Syn ska förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen ska utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Enas inte parterna om valet, ska länsstyrelsen utse synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.
Har synemännen olika meningar, ska flertalets mening gälla. Kan beslut inte åstadkommas på sådant sätt ska, om synemännen är fler än två samt parterna eller länsstyrelsen utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan inte heller på detta sätt beslut åstadkommas, ska synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas inte synemännen om valet, ska länsstyrelsen utse synemannen.
Syn får inte påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken synen hänför sig och ska vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om inte länsstyrelsen på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs. Lag (2011:893).

Förarbete

Prop. 1983/84:136

9.24 a Överklagan av beslut om syneman

24 a § Länsstyrelsens beslut enligt 24 § får överklagas till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger. Vid ett överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. Lag (2011:893).

Förarbete

NJA II 1972 s. 318 f.

Prop. 1983/84:136 s. 92 f.

Se även Bäärnhielm m.fl., s. 9:103–9:107.

9.25 Underrättelse om syn och jäv

25 § Synemännen skall utsätta synen till tid då marken är tjänlig samt underrätta parterna om dagen. Uteblir part, får synen hållas endast om parten bevisligen underrättats i god tid före synens påbörjande.
Menar part att syneman är jävig eller icke förtrogen med ortens jordbruksförhållanden, skall parten framställa invändning därom innan synegången börjar. Synemännen skall så snart det kan ske besluta över invändningen. Senare får invändning framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen innan synegången börjat eller först efter synegångens början fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas. I fråga om parts rätt att i målet om klander åberopa sådant förhållande äger dessutom bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare motsvarande tillämpning.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 998

Se Bäärnhielm m.fl., s. 9:108 f.

9.26 Förfarande vid syn

26 § Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.
Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § andra stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.
Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.
Över allt som förekommer vid synen skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom tre månader från synens avslutande genom synemännens försorg delges parterna i den ordning som enligt 8 kap.8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Förarbete

NJA II 1972 s. 319–321

Se NJA II 1972 s. 319–321 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:109–9:122.

9.27 Fördelning av synekostnad

27 § Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var.

Förarbete

NJA II 1972 s. 321

Se NJA II 1972 s. 321 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:122 a–9:123.

9.28 Klander av syn

28 § Om en part inte godtar en syn, som har hållits på det sätt och inom den tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom en månad från det att synehandlingen delgavs honom. Om synen inte klandras, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är inte tillåten i ett sådant fall.
Om den ena parten har klandrat synen, får också motparten klandra synen, trots att den för honom gällande tiden för klander har gått ut. En sådan klandertalan skall väckas inom en månad från det att parten delgavs stämning med anledning av den första klandertalan. Om den första klandertalan återkallas eller förfaller av något annat skäl, förfaller också den senare talan.
Synemännen skall yttra sig skriftligen i ett mål om klander, om domstolen begär det. Lag (1995:1474).

Förarbete

NJA II 1972 s. 321 f.

Prop. 1995/96:43 s. 19

Se NJA II 1972 s. 321 f., prop. 1995/96:43 s. 19 och Bäärnhielm m.fl. s. 9:123–9:128 a.

9.29 Arrendeavgiften

29 § Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1972 s. 322 ff.

Prop. 1983/84:136 s. 68–70

I 9 kap. 29 § *första meningen* föreskrivs att arrendeavgiften ska utgå i pengar. I detta ligger att arrendeavgiften får anknytas till index av något slag. Även ett för ett visst ändamål konstruerat omräkningssystem kan godtas som index, under förutsättning att det utgör ett tillförlitligt underlag för en omräkning av arrendeavgiften. En anknytning till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden är däremot inte tillåten enligt denna bestämmelse (se NJA 1949 s. 1).

I *andra meningen* finns bestämmelse om att, om avtal träffats i strid med vad som sagts i första stycket, parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades ska vara avgörande för arrendeavgiftens bestämmande. Denna bestämmelse innebär alltså beträffande index att om arrendeavgiften knutits till ett omräkningssystem som inte utgör ett index i vedertagen mening, arrendeavgiften ska bestämmas med tillämpning av andra meningen.

Tidigare har funnits bestämmelser om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende. Dessa bestämmelser har utmönstrats ur lagstiftningen (se prop. 1983/84:136 s. 68–70).

Se NJA II 1972 s. 322 ff., prop. 1983/84:136 s. 68–70 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:129–9:135.

9.30 Arrendatorns konkurs

30 § Försättes arrendatorn i konkurs innan han tillträtt arrendestället, får jordägaren uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter tillträdet och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden eller, när arrenderätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.
Har arrendeavtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år, har arrendatorn, i fall då jordägaren uppsäger avtalet, vid avräkning enligt 23 § rätt till skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats.
I annat fall än då arrendeavtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år har jordägaren, om han uppsäger avtalet, rätt till ersättning för skada.

Förarbete

NJA II 1972 s. 324 f.

Vid arrendatorns konkurs får jordägaren säga upp avtalet utan någon begränsning, om konkursen inträffar innan arrendatorn har tillträtt arrendestället. Begagnar sig jordägaren av sin uppsägningsrätt, upphör avtalet genast att gälla. Detta framgår av 8 kap. 4 § andra stycket tredje meningen.

Inträffar konkursen sedan arrendatorn har tillträtt arrendestället, får jordägaren inte någon uppsägningsrätt, om han har säkerhet för avtalets fullgörande. Saknar han säkerhet, får han däremot rätt att säga upp avtalet. Full verkan av uppsägningen inträder emellertid först sedan det har visat sig att jordägaren inte får säkerhet inom en månad efter anfordran. Konkursboet kan förhindra avtalets upphörande även på annat sätt än genom att ställa säkerhet. Jordägaren får sålunda inte heller säga upp avtalet, om inom enmånadsfristen konkursboet förklarar sig vilja svara för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden eller, när arrenderätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Se NJA II 1972 s. 324 f. och Bäärnhielm m.fl., s. 9:137–9:142.

9.31 Överlåtelse av arrenderätten

31 § Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra–fjärde styckena eller av 31 a §.
Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.
Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Innehas arrenderätten av flera personer gemensamt, får var och en av dem under samma förutsättningar överlåta sin rätt till en medarrendator som är make eller avkomling till överlåtaren.
Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.
Första–tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv. Lag (1995:1474).

Förarbete

NJA 1972 II s. 325–329

Prop. 1983/84:136 s. 93 f.

9.31.1 Huvudregel

Enligt 9 kap. 31 § *första stycket* får inte en arrendator överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om inte annat följer av andra–fjärde styckena eller av 9 kap. 31 a §. Detta är en grundregel för arrende överhuvudtaget att överlåtelse inte får ske utan fastighetsägarens samtycke. Undantag härifrån finns såväl vid jordbruksarrende som vid bostadsarrende.

9.31.2 Undantag vid arrende på lägst tio år

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som inte understiger *tio år*, får arrendatorn, om inte annat avtalats, enligt 9 kap. 31 § andra stycket *första meningen* överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Denna bestämmelse är dispositiv, vilket innebär att det kan finnas överlåtelseförbud i avtalet. Bestämmelsen är också enligt *andra meningen* beroende av *hembud* till jordägaren.

Finns inget överlåtelseförbud och vill inte jordägaren anta hembudet gäller också kravet att överlåtelse ska ske till någon som ur jordägarens synvinkel – på objektiva grunder – ska vara godtagbar.

Den ersättning jordägaren ska utge vid inlösen ska motsvara arrenderättens överlåtelsevärde (jfr NJA II 1944 s. 193). Att detta värde påverkas av arrendeavgiftens storlek torde vara ofrånkomligt och innebär knappast någon obehörig kompensation för arrendatorn (se NJA II 1972 s. 326).

9.31.3 Utvidgad överlåtelserätt

I 9 kap. 31 § *tredje stycket* finns utvidgade bestämmelser om överlåtelserätt. En förutsättning för denna är att arrendestället är en lämplig

brukningsenhet, dvs. är ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag. Bestämmelsen innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till make eller avkomling, om arrendeavtalet är träffat för viss tid, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget. Bestämmelsen är tvingande och jordägaren ska ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen för att kunna förhindra denna.

Med avkomling avses arvingar i rakt nedstigande led.

Det är att observera att sedan detta stycke kom till har JFL ändrats i en för en förvärvare av jordbruksfastighet mera liberal riktning och det är tänkbart att det förändrade synsätt som slagit igenom i JFL även påverkar bedömningen enligt denna bestämmelse.

9.31.4 Dödsbos överlåtelserätt

I 9 kap. 31 § *fjärde stycket* finns bestämmelser om dödsbos rätt att överlåta arrenden, när arrendatorn avlider. Enligt *första meningen* har dödsboet samma rätt som arrendatorn själv enligt andra stycket oavsett för hur lång tid avtalet är ingånget. Enligt *tredje meningen* har dödsboet dessutom den utvidgade överlåtelserätten enligt tredje stycket.

9.31.5 Universalsuccession

Bestämmelserna i första–fjärde styckena gäller även vid universalsuccession. Beträffande detta begrepp se 17.11 Universalfång.

Se NJA 1972 II s. 325–329, prop. 1983/84:136 s. 93 f. och Bäärnhielm m.fl., s. 9:143–9:150.

9.31a Överlåtelse efter investeringar

31 a § En arrendator som har utfört en sådan investering som avses i 21 a § får överlåta arrenderätten, om
1. arrendatorn skriftligen har erbjudit jordägaren att lösa in investeringen, samt
2. jordägaren inte inom tre månader från erbjudandet har åtagit sig sådan inlösen.
Har en arrendator utfört en investering som avses i 21 a § och upphör arrendeförhållandet på grund av en omständighet som avses i 8 §, är jordägaren skyldig att lösa in investeringen.
Bestämmelserna i första och andra styckena gäller även en arrendator till vilken överlåtits arrenderätt omfattande en investering som avses i 21 a §.
Inlösenbeloppet skall, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen. Lag (1995:567).

Förarbete

NJA II 1995 s. 227–238

Paragrafen behandlar rättsföljden av att arrendatorn utför en investering enligt 9 kap. 21 a §. Den innehåller den allmänna bestämmelsen om arrendatorns överlåtelserätt och jordägarens skyldighet att i vissa fall lösa in investeringen.

Se NJA II 1995 s. 227–238 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:150 a–9:150 e.

9.31a.1 Förutsättningar för rätt till överlåtelse

I 9 kap. 31 a § *första stycket* fastslås att en arrendator som har utfört en investering på arrendestället efter tillstånd enligt 9 kap. 21 a § har rätt att överlåta arrenderätten under vissa förutsättningar. Att arrendatorn ska ha utfört investeringen innebär i detta sammanhang att han har gjort det på egen bekostnad eller på annat sätt utan att jordägaren har behövt bidra till den. Om jordägaren bekostat endast en viss del av investeringen, är bestämmelserna i denna paragraf och 9 kap. 31 b § inte tillämpliga. I sådana situationer, som förutsätter att parterna träffat en överenskommelse om finansieringen av investeringen, bör parterna således även avtala om följderna av investeringen. Arrendatorns överlåtelserätt förutsätter att jordägaren beretts tillfälle att lösa in den aktuella investeringen. När ett erbjudande om inlösen lämnats, får jordägaren en betänketid om tre månader från mottagandet av erbjudandet. Inom denna tid måste han ta slutlig ställning till frågan om inlösen. Jordägarens förklaring om att han önskar lösa investeringen har fått formen av ett civilrättsligt bindande och villkorslöst åtagande för att förhindra arrendatorns överlåtelserätt. Ett sådan åtagande innebär bl.a. att jordägaren – om överenskommelse inte träffats om lösensumman – åtar sig skyldighet att lösa egendomen till det belopp som i sista hand får fastställas av domstol. Arrendatorns erbjudande ska ske skriftligen men inte jordägarens åtagande att lösa investeringen. Arrendatorns överlåtelserätt inträder när jordägaren förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen eller när det står klart att han inte iakttagit svarsfristen om tre månader.

Innebörden av överlåtelserätten och de närmare villkoren härför regleras i 9 kap. 31 b §.

9.31a.2 Inlösenskyldighet

I *andra stycket* finns en regel om inlösenskyldighet för vissa speciella situationer. Enligt denna är jordägaren skyldig att lösa in investering som

har utförts enligt 9 kap. 21 a § när han har sagt upp arrendeavtalet och arrendatorn på grund av en omständighet som avses i 9 kap. 8 § saknar förlängningsrätt. I dessa fall har arrendatorn inte någon framtida arrenderätt att överlåta. Genom regeln om inlösenskyldighet ges arrendatorn en möjlighet till ekonomisk kompensation även i dessa situationer.

9.31a.3 Gäller även för ny arrendator

Vid överlåtelse av arrenderätt träder enligt *tredje stycket* den nye arrendatorn in i den tidigares ställe och övertar dennes rättigheter och skyldigheter gentemot jordägaren. En arrendator som förvärvat arrenderätt och investeringar för vilka tillstånd lämnats enligt bestämmelsen i 9 kap. 21 a §, har rätt att i sin tur begära inlösen av investeringarna och, om inlösen inte sker, att överlåta arrenderätten.

I fall då inlösen ska ske är utgångspunkten att parterna ska komma överens om den ersättning som jordägaren ska betala och övriga villkor för inlösen. Om en sådan överenskommelse inte kan nås, får villkoren bestämmas i rättegång.

9.31a.4 Inlösenbeloppet

När parterna träffar överenskommelse om villkoren för inlösen har de självfallet full frihet att bestämma inlösenbeloppet efter de grunder de anser vara lämpliga. För det fall att parterna inte kommer överens finns en beräkningsgrund i *fjärde stycket* som säger att inlösenbeloppet ska motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen, detta om inte annat avtalats. Paragrafen är alltså dispositiv i den delen.

9.31b Innebörden av arrendatorns överlåtelserätt

31 b § Arrendatorns överlåtelserätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.
Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden eller domstolen funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom eller henne. En sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.
Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnden eller domstolen godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet inte längre kan överklagas, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång. Lag (2005:1058).

Förarbeten

Prop. 2005/06:10 s. 63

Paragrafen innehåller bestämmelser om den överlåtelserätt som arrendatorn erhåller, om han har utfört en investering enligt 9 kap. 21 a §. Som framgår av 9 kap. 31 a § gäller överlåtelserätten endast under förutsättning att jordägaren inte har åtagit sig att lösa in den aktuella investeringen. Överlåtelserätten inträder antingen när jordägaren har förklarat sig avstå från att anta erbjudandet om inlösen enligt 9 kap. 31 a § eller när det står klart att han inte har iakttagit den angivna svarsfristen om tre månader.

9.31b.1 Någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas

Enligt *första stycket* innebär överlåtelserätten att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. I likhet med vad som gäller i fråga om krav på en ny arrendator vid överlåtelse enligt 9 kap. 31 § tredje stycket, bör krävas att den tilltänkte arrendatorn har jordbruksutbildning och avser att ägna sig åt att bruka arrendestället samt att han har ordnad ekonomi och även i övrigt är lämplig som arrendator.

9.31b.2 Tvist prövas av arrendenämnden

An *andra stycket* framgår att arrendenämnden, i de fall då jordägaren inte godkänner en av arrendatorn anvisad förvärvare, ska pröva om denne är en person med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendenämndens prövning ska vara obligatorisk i alla de fall där jordägarens uttryckliga medgivande till överlåtelsen saknas. Överlåtelse får då ske endast om arrendenämnden funnit att personen i fråga ska godtas. Konstruktionen med en sådan obligatorisk förhandsprövning av förvärvens kvalifikationer innebär att arrenderätten kan komma att förverkas, om arrendatorn överlåter arrenderätten utan att avvakta arrendenämndens beslut (se 8 kap. 23 § första stycket 4).

Med hänsyn till risken att arrendenämndens prövning mynnar ut i ett beslut enligt vilket en anvisad person inte kan godtas, kan olika förvärvares lämplighet kunna prövas i ett sammanhang. Detta kan bringa ned tidsåtgången avsevärt t.ex. i ett fall där det från början är osäkert om en tänkbar förvärvare uppfyller lagens krav.

Arrendenämndens beslut kan överklagas till hovrätt. Detta framgår av 8 kap. 31 §.

9.31b.3 Tidsfrister

Det har inte ansetts rimligt att ge ett avstående eller ett uteblivet svar på erbjudandet om inlösen den verkan att jordägaren därefter, för hela arrendatorns återstående tid på arrendestället, ska vara avskuren från möjlighet att lösa in investeringen. I tredje stycket *första meningen* har därför ställts upp en tidsgräns för överlåtelserätten om tre år. Tiden räknas från det att jordägaren erhöll det skriftliga erbjudandet om inlösen från arrendatorn. Innebörden av regeln är att arrendatorn, om en överlåtelse inte fullbordats inom treårsfristen, åläggs en skyldighet att på nytt erbjuda jordägaren att lösa investeringen. Ett sådan upprepat erbjudande får samma verkan som det ursprungliga erbjudandet. Om jordägaren avslår erbjudandet eller försitter svarsfristen om tre månader, har arrendatorn möjlighet att under en ny treårsperiod överlåta arrenderätten.

I *andra meningen* finns ett undantag från första meningen. Om frågan om förvärvarens lämplighet har anhängiggjorts i arrendenämnden inom treårsfristen och den tilltänkte förvärvaren sedermera genom ett beslut av arrendenämnden godtas som ny arrendator, ska överlåtelse alltid få ske till denne inom tre månader från den tidpunkt då talan inte kan föras mot beslutet. Detta innebär således att frågan om överlåtelse kan skjutas upp i avvaktan på ett avgörande om förvärvarens lämplighet. Om avgörandet innebär att förvärvaren är godtagbar, ska överlåtelse ske inom tre månader från den tidpunkt då arrendenämndens beslut inte längre kan överklagas eller – om avgörandet har överklagats – inom tre månader från domstolens dom.

Det nu nämnda undantaget kan få betydelse såväl när beslutet om den tilltänkta förvärvarens lämplighet meddelas före treårsfristens utgång som när det meddelas därefter. I de situationer då ett slutgiltigt beslut föreligger mindre än tre månader före treårsfristens utgång innebär regeln att parternas tid att avsluta överlåtelsen förlängs något. Risken för att de ska hamna i tidsnöd på grund av att beslutet meddelas så sent minskar härigenom. Parterna riskerar inte heller att överlåtelserätten elimineras på grund av att klandertiden inte hinner löpa ut före treårsfristens utgång.

Om överlåtelsen i de nämnda undantagsfallen inte fullbordas inom tre månader från den tidpunkt då talan inte kan föras mot beslutet, ska jordägaren i enlighet med huvudregeln erbjudas att lösa in investeringen.

Se NJA II 1995 s. 238–243 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:150 g–9:150 e.

9.32 Jordägarens rätt att återtaga arrendestället

32 § Överger arrendatorn arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård, får jordägaren genast återtaga det. Jordägaren har även rätt till ersättning för skada.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1007

I 9 kap. 32 § finns bestämmelse för det fall arrendatorn överger arrendestället.

Se Bäärnhielm m.fl., s. 9:151.

I 9 kap. 33 § finns bestämmelse om höjning av arrendeavgiften, när jordägaren utgivit ersättning för torrläggning m.m.

9.33 Uppsägning av arrende vid vattenföretag

33 § Har jordägaren utgivit ersättning för markavvattning enligt miljöbalken eller lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet eller för byggande av enskild väg enligt anläggningslagen (1973:1149), får jordägaren uppsäga avtalet, om arrendatorn icke medger skälig höjning av arrendeavgiften. Uppsägning skall ske inom ett år från det företaget fullbordades.Lag (1998:861).

Förarbeten

Prop, 1970:20 s. X, prop. 1997/98:90 del 2 s. 352

Se Bäärnhielm m.fl., s. 9:152.

I 9 kap. 34 § finns bestämmelser om rätt att avverka skog m.m.

9.34 Begränsning av arrendators rätt till nyttjande

34 § Arrendatorn får ej avverka skog eller eljest nyttja skogsmark eller taga torv från torvmosse som finns på arrendestället. Han får ej heller avhända arrendestället annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen.
Om arrendatorns rätt till jakt och fiske finns särskilda bestämmelser.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1007 f

Prop. 1999/2000:73

I 16 § fiskelagen (1993:787) finns bestämmelser om arrendatorns rätt till fiske och i 10 § andra stycket jaktlagen (1987:259) om rätt till jakt. Dessa bestämmelser är dispositiva.

Se Bäärnhielm m.fl., s. 9:152–9:163.

I 9 kap. 34 a § finns bestämmelser om att jordägaren är ersättningsskyldig för förluster på grund av viltskador på arrendestället eller på arrendatorns egendom, om jordägaren förbehållit sig jakträtten på arrendestället.

9.34a Ersättning för viltskador

34 a § Har jordägaren förbehållit sig jakträtten, är han skyldig att ersätta arrendatorn för förluster på grund av viltskador på arrendestället eller på arrendatorns egendom. Detta gäller dock inte om jordägaren visar att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från hans sida.Lag (1995:1474).

Förarbete

NJA II 1995 s. 464–469

Genom denna paragraf åläggs jordägaren att svara för viltskador i det fall att han har förbehållit sig jakträtten på arrendestället. Detta gäller både då undantag för jakträtten har gjorts i arrendekontraktet och då arrendestället har upplåtits med jakträtt till arrendatorn och denna senare har vidareupplåtit jakträtten till jordägaren. Däremot är bestämmelsen inte tillämplig om arrendatorn själv har jakträtten eller om han har vidareupplåtit den till någon annan. Har parterna delat upp jakträtten mellan sig bör bestämmelsen tillämpas så att ersättning inte utgår för skador orsakade av vilt som arrendatorn får jaga.

Se NJA II 1995 s. 464–469 och Bäärnhielm m.fl., s. 9:163–9:165.

I 9 kap. 35 § finns bestämmelser om när jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap att användas på arrendestället.

9.35 Hantering av viss lös egendom

35 § Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap för att användas på arrendestället och är visst värde bestämt för det som lämnats, skall arrendatorn hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden. Egendomen skall för vartdera slaget i värde motsvara det som han mottagit. Vad som sättes i stället för det som lämnats tillhör jordägaren utan särskilt förbehåll.

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 330

Se Bäärnhielm m.fl., s. 9:165–9:166.

10. BOSTADSARRENDE

Förarbete

NJA II 1968 s. 130–140

NJA II 1972 s. 332 f.

10 kap. innehåller bestämmelser om bostadsarrende, som är en av de undergrupper som lagen indelar arrendet i. Det väsentliga vid bostadsarrende är att arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus för arrendatorn och honom närstående. Detta regleras i 10 kap. 1 §. Vid bostadsarrende är alltså byggnaden ett föremål som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren, dvs. en byggnad på ofri grund. En sådan byggnad räknas som lös egendom i rättsligt hänseende och ingår inte vid en eventuell exekutiv försäljning som avser själva fastigheten.

I 10 kap. 2 § regleras upplåtelsetiden, i 10 kap. 3 § regleras uppsägning för villkorsändring och i 10 kap. 4 § finns den grundläggande bestämmelsen om besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av avtalet, när avtalstiden gått ut. I 10 kap. 5 § finns de besittningsbrytande grunderna. I 10 kap. 6 § regleras vissa villkor vid förlängning av arrendeavtal. I 10 kap. 6 a § hänvisas till regler i 9 kap. beträffande förlängning av arrendeavtal och villkorstvist. I 10 kap. 7 § – slutligen – regleras möjligheterna till överlåtelse av bostadsarrende.

Vid sidan 10 kap. gäller även bestämmelserna i 7 och 8 kap. för bostadsarrende

Se NJA II 1968 s. 130–140, NJA II 1972 s. 332 f.

Fastighetsbildning

Vid fastighetsbildning kan frågan om bostadsarrende bli aktuell vid fastighetsreglering där rättigheten riskerar att upphöra. Här finns möjlighet att förordna om rättigheten enligt 5 kap. 33 och 33 a §§ FBL.

10.1 Definition av begreppet bostadsarrende

1 § Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.
Vad som föreskrivs i denna balk om bostadsarrende gäller också i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta arrende som avses i första stycket till sina medlemmar. Bestämmelsen i 4 § första stycket 1 skall i sådant fall avse bostadshus på arrendestället som ägs av någon till vilken föreningen har upplåtit arrende. Vad som har sagts nu medför dock inte att föreningen får sätta någon annan i sitt ställe utan jordägarens samtycke.Lag (1985:279)

Förarbete

NJA II 1968 s. 144–150

NJA II 1985 s. 185

10.1.1 Upplåtelsen

I 10 kap. 1 § *första stycket* lämnas en definition som avgränsar bostadsarrendet i förhållande till övriga arrendekategorier.

Avtal om bostadsarrende föreligger när en jordägare upplåter ett markområde till en arrendator som ska uppföra - eller av en tidigare arrendator överta – en permanentbostad eller ett fritidshus på markområdet. Upplåtelsens huvudsakliga syfte ska vara att bereda bostad åt *arrendatorn* och honom *närstående*. Med närstående avses förutom make och barn, andra nära anhöriga till arrendatorn och personer som är nära förbundna med honom.

I princip kan endast fysisk person vara arrendator, eftersom endast fysisk person har behov av bostad. Om behov av byggnad på annans mark finns för annat ändamål finns anläggningsarrende för näringsverksamhet och lägenhetsarrende för andra ändamål.

10.1.2 Koloniträdgårdar

Upplåtelse till förening

I 10 kap. 1 § andra stycket *första meningen* finns bestämmelser om att vad som föreskrivs om bostadsarrende även i tillämpliga delar ska gälla när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar. Det gäller särskilt vid upplåtelse av koloniträdgårdar. Jordägaren är i regel kommunen. Detta är ett undantag från grundprincipen att endast fysisk person kan vara bostadsarrendator.

Förutsättning för besittningsskydd

För att koloniträdgårdsföreningen ska tillerkännas besittningsskydd räcker det enligt *andra meningen* med att ett bostadshus på kolonilotten ägs av någon koloniträdgårdsinnehavare till vilken föreningen upplåtit nyttjanderätt. I de fall byggnaderna är små och enkla och inte motsvarar uttrycket ”bostadshus” gäller inte bestämmelserna om bostadsarrende.

Ej överlåtelse av arrenderätt

Koloniträdgårdsföreningen har enligt *tredje meningen* inte rätt att överlåta arrenderätten till någon annan utan *jordägarens samtycke*.

Se NJA II 1968 s. 144–150 (71 § NjL), NJA II 1985 s. 185 och Bäärnhielm m.fl., s. 10:3–10:6 a.

10.2 Arrendetid

2 § Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del.
Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Förarbete

NJA II 1968 s. 150–152

10.2.1 Viss tid

Upplåtelse av bostadsarrende ska enligt 10 kap. 2 § första stycket *första meningen* alltid avse en bestämd tid, som ska vara *minst fem år*. Avtalet kan även upplåtas på *arrendatorns livstid*.

Om arrendetiden inte är bestämd, gäller avtalet enligt *andra meningen* för fem år.

Bestämmelserna i första och andra meningen är tvingande mot båda parter.

Om parterna har bestämt en kortare tid än fem år måste enligt *tredje meningen* arrendenämnden godkänna överenskommelsen.

10.2.2 Uppsägning före tidens utgång

Jordägaren kan inte fritt säga upp avtalet under löpande arrendetid, utan endast vid särskilt angivna situationer som anges i lagen. Arrendatorn kan dock säga upp avtalet när han vill om det anges i kontraktet.

Innehåller avtalet andra grunder för jordägarens rätt att i förtid säga upp avtalet eller återta jorden är sådana grunder enligt 10 kap. 2 § *andra stycket* giltiga mot arrendatorn endast om de godkänts av arrendenämnden. Exempelvis kan arrendenämnden godkänna ett förbehåll om att jordägaren ska ha rätt att under arrendetiden återta någon del av arrendestället, om marken under arrendetiden behövs för annat ändamål.

Arrendenämndens godkännande behövs inte om upplåtelsen gäller för någons livstid, om efterlevande make träder in vid upplåtelse på livstid eller om arrenderätten förverkats. Jordägaren har även rätt att säga upp avtalet utan arrendenämndens godkännande om

- pant eller borgen, som ställts för arrendeavtalets fullgörande, försämras,
- arrendatorn försatts i konkurs innan han tillträtt arrendestället eller
- fastigheten genom fastighetsreglering undergått sådan förändring att värdet av arrendet minskats.

Se NJA II 1968 s. 150–152 och Bäärnhielm m.fl. s. 10:6 b 7 f.

10.3 Uppsägning av arrendeavtal

3 §
Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot ett sådant meddelande. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång.
Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid anses det förlängt med fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, med den tid och på de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 b §.
Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande. Lag (2020:362).

Förarbete

NJA II 1968 s. 152 ff.

NJA II 1972 s. 334

Prop. 1983/84 s. 73–78, 86 f. (betr. 9 kap. 3 §) och 94

Arrendetiden förlängs automatiskt om inte endera parten viss tid i förväg sagt upp avtalet. I 10 kap. 3 § finns bestämmelser om uppsägning av arrendeavtal.

10.3.1 Villkoren för uppsägning

För att ett arrende för viss tid ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång ska enligt 10 kap. 3 § första stycket *första meningen* uppsägning av avtalet alltid ske. Om endast villkoren för upplåtelsen ska ändras för den kommande arrendeperioden behövs inte någon uppsägning. Den part som vill ha ändringen till stånd ska enligt *andra meningen* skriftligen underrätta motparten om detta i den ordning som anges i 8 kap. 8 §. Både uppsägning och begäran om villkorsändring ska enligt tredje meningen göras senast ett år före arrendetidens utgång.

10.3.2 Automatisk förlängning

Om inte uppsägningen gjorts i rätt tid anses arrendeavtalet förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §, detta enligt 10 kap. 3 § *andra stycket*. Samma villkor som gäller i nuvarande avtal kommer att gälla för den nya arrendeperioden. På samma sätt som utebliven uppsägning medför förlängning, medför också underlåtenhet att lämna meddelande om att villkoren ska ändras att villkoren förblir oförändrade.

För avgiftens storlek finns bestämmelsen i 10 kap. 6 § första stycket vid förlängning av arrendetiden.

10.3.3 Förbehåll

Har parterna avtalat om kortare tider än vad som angetts i andra och tredje styckena måste denna överenskommelse enligt 10 kap. 3 § tredje stycket *första meningen* godkännas av arrendenämnden för att bli gällande. Ett

sådant godkännande behövs dock enligt *andra meningen* inte om parterna kommit överens om längre tid än fem år för förlängning av avtalet.

Se NJA II 1968 s. 152 ff., NJA II 1972 s. 334, prop. 1983/84 s. 73–78, 86 f. (betr. 9 kap. 3 §) och 94 samt Bäärnhielm m.fl. s. 10:7 f.

10.3 a Begäran om villkorsändring

3 a § En begäran om villkorsändring ska anses ha skett när begäran har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.
Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress. *Lag (2020:362)*.

Förarbete

Prop 2019/20:125 s 57

10.4 Besittningsskydd

4 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när 1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida, eller 2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång. Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden. Lag (1995:1474).

Förarbete

NJA II 1968 s. 155–162

NJA II 1995 s. 469–475

10.4.1 Tillämpningsområde

Besittningsskyddet innebär en rätt till förlängning av arrendeavtalet när den i avtalet bestämda tiden gått ut. Rätten är ömsesidig mellan jordägare och arrendator. Av 10 kap. 4 § *första stycket* framgår vilka arrenden som har besittningsskydd.

Det är att observera att reglerna i 7 kap. 5 § om maximitid inte får någon betydelse för besittningsskyddet.

Besittningsskyddet gäller alltid vid bostadsarrende med vissa undantag. Ett undantag är att avtal som ingåtts på livstid inte kan övergå på arrendatorns dödsbo utan samtycke av jordägaren.

Ett annat undantag anges i 10 kap. 4 § första stycket *första punkten*. Om arrendestället är obebyggt saknas förutsättning för förlängning av upplåtelsetiden. För att besittningsskyddet ska gälla måste huset vara färdigbyggt senast ett år före den bestämda arrendetidens slut. Ett påbörjat men inte avslutat bygge medför inget besittningsskydd.

I styckets *andra punkt* anges att besittningsskyddet inte gäller om arrenderätten är förverkad på grund av att bl.a. arrendeavgiften inte är betald, arrendestället vanvårdats eller arrendatorn överlåtit arrenderätten till någon annan. Om arrendeavtalet föreskriver att arrendatorn ska ställa pant eller borgen för att avtalet ska fullgöras och om säkerheten försämras, har jordägaren rätt att säga upp avtalet. Arrendatorn kan då inte åberopa besittningsskyddet.

10.4.2 Godkännande av arrendeneämnden

Av 10 kap. 4 § *andra stycket* framgår att en överenskommelse mellan jordägare och arrendator att arrendet inte ska vara förenat med besittningsskydd ska godkännas av arrendenämnden för att bli giltig. Se NJA II 1968 s. 155–162, NJA II 1995 s. 469–475 och Bäärnhielm m.fl. s. ö 10:8–10:11.

10.5 Brytande av besittningsskyddet

5 § Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när
1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,
4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda arrendestället i enlighet med planen eller bestämmelserna,
5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,
6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.
Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning. Lag (2003:626).

Förarbeten

Prop. 1970:20 X, prop. 1985/86:90 s. 171, 174., prop. 2002/03:116 s. 131-132

Besittningsskyddet innebär att parterna har rätt till förlängning av arrendeavtalet. I 10 kap. 5 § finns en uppräkning av de grunder som bryter denna rätt.

10.5.1 Grunderna

10 kap. 5 § *första stycket* innehåller en uppräkning av de besittningsskyddsbrytande grunderna. En grund är då arrenderätten är förverkad eller då arrendatorn inte kan ställa ny säkerhet för arrendeavtalets fullgörande då ställd pant eller borgen försämrats (*punkt 1*). En annan grund är då arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet inte bör förlängas (*punkt 2*). Vid tillämpningen av andra punkten ges stort utrymme för att ta hänsyn till totalbilden av arrendatorns förhållande under arrendetiden.

Punkt 3 behandlar de fall då byggnad uppförts utan bygglov eller i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser. Ägare av denna s.k. skräpbebyggelse ska inte kunna tilltvinga sig att mot markägarens vilja få avtalet förlängt utöver den avtalade upplåtelsetiden. En kommun kan i vissa fall besluta att bygglov inte krävs för att uppföra enklare fritidshus, kolonistugor och liknande byggnader. Har beslut om bygglovstvång tillkommit efter det att huset färdigbyggts eller har tillstånd getts i efterhand till ett från början olovligt bygge är denna punkt inte tillämplig.

Punkt 4. Har en plan antagits efter det att huset uppförts är antagandebeslutet inte tillräckligt för att bryta besittningsskyddet. Jordägaren måste visa att han har för avsikt att genomföra en ändring av markanvändningen i enlighet med planen och att han kan göra sannolikt att ändringen också kommer att ske. Han måste visa att avsikterna är allvarligt menade och att han har resurser att genomföra planen inom rimlig tid. Bestämmelsen blir tillämplig endast om ett verkligt hinder föreligger för jordägaren. Om arrendatorns byggnad endast i mindre avseende strider mot

planen och den bristande överensstämmelsen saknar intresse från allmän synpunkt, bör inte besittningsskyddet få brytas.

Enligt *punkt 5* kan besittningsskyddet brytas om jordägaren ska använda marken för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet. Jordägarens intresse ska dock påtagligt överväga arrendatorns. Han ska dessutom kunna bevisa att han menar allvar med sina planer. En anledning till att bryta besittningsskyddet kan vara att jordägaren avser att uppföra en permanentbostad åt sig själv.

Punkt 6 har karaktären av generalklausul. Anledningen till att denna bestämmelse togs med vid lagstiftningsarbetet är att det är svårt att genom konkreta bestämmelser täcka alla de situationer där jordägaren har ett berättigat intresse av att inte vara bunden av besittningsskyddet.

10.5.2 Avstående av del av arrendestället

Det är inte alltid nödvändigt att jordägaren förfogar över hela arrendestället. Är det lämpligt att fortsätta att arrendera ut en del av arrendestället har arrendatorn enligt 10 kap. 5 § *andra stycket* besittningsskydd i fråga om den delen om han avstår från den del jordägaren behöver. Det är inte möjligt att mot arrendatorns vilja ändra arrendestället så att det blir större än förut eller att arrendatorn tvingas bruka jord som tidigare inte ingått i arrendet.

Se NJA 1968 s. 162–165 j och Bäärnhielm m.fl., s. 10:12–10:15.

10.6 Arrendevillkoren efter förlängning

6 § Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.
Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.
I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.
Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk. Lag (1979:371).

Förarbete

NJA II 1968 s. 166 f.

NJA II 1972 s. 335

NJA II 1979 s. 397 ff

Av 10 kap. 6 § framgår i vilken utsträckning det är möjligt att göra ändring i avtalsvillkoren i samband med en förlängning av avtalet.

10.6.1 Arrendeavgiften

Lagen saknar bestämmelser om arrendeavgiftens storlek för den första arrendeperioden. Det råder alltså i det fallet avtalsfrihet mellan jordägare och arrendator. Beror däremot avtalets förlängning på arrendatorns besittningsskydd reglerar lagen ingående inte bara arrendeavgiften utan även övriga villkor. Avtalsfriheten är alltså begränsad.

Vid förlängning av arrendeavtalet ska arrendeavgiften enligt 10 kap. 6 § *första stycket* utgå med skäligt belopp. Det är inte lämpligt eller möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer för vad som kan anses vara skälig arrendeavgift. En viss ledning kan man dock få genom vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden eller efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om en avgiftshöjning motiveras med att arrendeställets värde höjts genom förbättringsarbeten som arrendatorn svarat för och har arrendatorn själv bekostat förbättringen ska den självfallet inte kunna vara grund för att höja arrendeavgiften.

10.6.2 Förlängning av arrendetiden

Förlängning av arrendeavtal ska enligt 10 kap. 6 § *andra stycket* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om den inte överstiger fem år. I annat fall förlängs den med fem år.

Har jordägaren eller arrendatorn ställt andra villkor ska de gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt, t.ex. arrendetidens längd och byggnadsbeståndet.

10.6.3 Ingen ändring av villkoren

Om varken jordägare eller arrendator påkallat ändring av arrendevillkoren ska de enligt 10 kap. 6 § *tredje stycket* gälla på samma sätt som tidigare.

10.6.4 Överenskommelse

Har jordägaren och arrendatorn träffat en överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet ska överenskommelsen enligt 10 kap. 6 § *fjärde stycket* gälla oavsett vad som sagts i första och andra styckena i paragrafen om inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i JB.

Se NJA II 1968 s. 166 f., NJA II 1972 s. 335, NJA II 1979 s. 397 ff. och Bäärnhielm m.fl. s. 10:15–10:18.

10.6a Arrendeavgift

6 a § Om den arrendeavgift som är att anse som skälig vid en prövning enligt 6 § är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendeperioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Lag (2020:362).

Förarbete

Prop 2019/20:125 s 57

10.6b Förlängningsrätt för arrendatorns dödsbo

6 b § I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a--13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel. Lag (2020:362).

Förarbete

NJA II 1979 s. 399–401

Prop. 1983/84 s. 94

10 kap. 6 a § preciserar arrendatorns ställning vid dödsfall och ger regler om rättsläget vid förlängnings- eller villkorstvist och gäller endast arrenden med besittningsskydd.

Paragrafen hänvisar till motsvarande bestämmelser i 9 kap. om förlängningsrätt för arrendators dödsbo, förfarandet i förlängnings- och villkorstvister, arrendevillkoren under pågående tvist, dom eller beslut om förlängning eller ändrade villkor samt ränta på arrendeavgift för gången tid.

Se NJA II 1979 s. 399–401, prop. 1983/84 s. 94 och Bäärnhielm m.fl., s. 10:18–19.

10.7 Överlåtelse av arrenderätt

7 § Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.
Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.
Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.
Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

Förarbete

NJA II 1968 s. 175 ff.

NJA II 1972 s. 335 f.

Av 10 kap. 7 § framgår vad som gäller då arrendatorn säljer huset på arrendestället och överlåter arrenderätten på köparen. Genom överlåtelsen övergår de rättigheter och skyldigheter som säljaren av huset haft mot jordägaren på husköparen. Därefter är det alltså köparen som är arrendator. Överlåtelse av arrenderätt utgör s.k. substitution.

10.7.1 Substitution är förbjuden

Huvudregeln i 10 kap. 7 § *första stycket* är att substitution är förbjuden, dvs. överlåtelse får ske endast med samtycke av jordägaren. Vid bostadsarrende väger substitutionsförbudet lättare än vid jordbruksarrende eftersom jordägarens intresse får anses vara tillgodosett med att den nya arrendatorn kan betala arrendet och i övrigt göra rätt för sig enligt avtalet.

Påföljden av att arrenderätten överlåts till någon som jordägaren inte är skyldig att godta är att arrenderätten förverkas.

Rätten att överlåta arrendet gör det lättare för säljaren att få tillbaka kostnader som han lagt ned på huset och arrendestället.

10.7.2 Hembud

Av 10 kap. 7 § *andra stycket* framgår att arrenderätten kan överlåtas till annan med sådana egenskaper att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Det innebär att det från objektiv synpunkt inte ska finnas något att anmärka på hans möjligheter att göra rätt för sig enligt arrendekontraktet.

Innan överlåtelse sker ska överlåtelsen ha föregåtts av hembud till jordägaren. Därigenom har jordägaren möjlighet att förhindra att marken i fortsättningen upplåts eller att arrendet hamnar hos en person som han inte vill ha till arrendator. Jordägaren får därigenom också vetskap om verkställda överlåtelser. Hembudet innebär att arrendatorn erbjuder jordägaren att återta arrendet mot skyldighet att betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde. Jordägaren ska även erbjudas att överta byggnad på arrendestället eller kostnader arrendatorn nedlagt på detta. Jordägaren kan anta eller förkasta erbjudandet. Betänketiden är en månad.

Antar han inte erbjudandet, har arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till vilken godtagbar ny arrendator som helst. Antas däremot hembudet får jordägaren återta marken och ersätta arrendatorn för värdet av arrenderätten och ev. hus och anläggningar.

10.7.3 Överlåtelse genom bodelning m.m.

Enligt 10 kap. 7 § *tredje stycket* kan arrenderätten övergå till annan som jordägaren skäligen kan nöjas med genom bodelning, arv eller testamente eller exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs utan föregående hembud.

Vid bodelningen efter en avliden arrendator kan arrenderätten tillskiftas en eller flera delägare utan att jordägaren samtyckt till det. Arrendatorn kan också förfoga över arrenderätten genom testamente. Därigenom kan även andra än arrendatorns närmaste anhöriga insättas som arrendatorer.

10.7.4 Förbehåll

Enligt 10 kap. 7 § *fjärde stycket* måste arrendenämnden godkänna ett förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket för att förbehållet ska gälla mot arrendatorn.

Se NJA II 1968 s. 175 ff., NJA II 1972 s. 335 f. och Bäärnhielm m.fl., s. 10:20–10:24.

11. ANLÄGGNINGSARRENDE

I 11 kap. regleras anläggningsarrende, som är avsett att tillgodose näringsidkares behov av mark. Detta kapitel är i större utsträckning än 9 och 10 kap. dispositivt. Kapitlet är disponerat på följande sätt.

I 11 kap. 1 § anges ändamålet med upplåtelsen för anläggningsarrende. I 11 kap. 2 § anges att avtalet skal träffas för viss tid. I 11 kap. 3 § finns bestämmelser om förlängning av avtalet och om uppsägning av detta, i 11 kap. 4 § den grundläggande bestämmelsen om indirekt besittningsskydd och i 11 kap. 5 § undantag från detta. I 11 kap. 5 a § finns bestämmelser om arrendeavgift vid tillämpning av 5 § och i 11 kap. 6 § om underrättelse till arrendatorn om jordägaren vill säga upp avtalet. I 11 kap. 6 a § finns bestämmelser om hänskjutning av tvist, när arrendatorn sagt upp avtalet och begärt förlängning av detta på ändrade villkor och enligt 11 kap. 6 b § får arrendenämnden i vissa fall medge uppskov med avträdet. I 11 kap. 7 § finns bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten.

11.1 Ändamålet vid anläggningsarrende

1 § Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock icke anläggningsarrende.

Förarbete

Prop. 1968:19 s. 94 och 121

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1015

Med anläggningsarrende avses att tillgodose näringsidkares behov av mark. Upplåtelsen kan avse skilda verksamhetsområden och marken kan helt eller delvis rymma rörelsen.

Anläggningsarrende föreligger endast när arrendestället är bebyggt. Härigenom skiljs anläggningsarrende från lägenhetsarrende. Upplåtelsen gäller endast om arrendatorn har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad. Härigenom undantas t.ex. mark för grustag där det finns ett våghus eller en vaktkur på platsen. Finns emellertid en större kontorsbyggnad där är upplåtelsen att bedöma som anläggningsarrende. Detsamma gäller när en bilverkstad drivs på området och större delen av marken upptas av uppställda bilar under bar himmel. Är byggnaden endast av ringa betydelse för verksamheten, föreligger dock inte anläggningsarrende. Ytterligare en förutsättning för att anläggningsarrende ska föreligga är vidare att marken används i förvärvsverksamhet. Bestämmelsen gäller oavsett om rörelsen på arrendeområdet gäller servicenäringar, handel, industri, hotell och restaurangverksamhet eller liknande.

Reglerna om anläggningsarrende gäller inte när upplåtelsen är på kortare tid än ett år och inte heller när den är för arrendatorns livstid, jämför 11 kap. 2 §.

Har upplåtelsen skett för såväl bostadsändamål som för förvärvsverksamhet är utgångspunkten att avtalet i första hand är att betrakta som bostadsarrende. Är däremot bostaden endast av ringa betydelse ska upplåtelsen hänföras till anläggningsarrende. Detta gäller särskilt vid upplåtelse av mark för industriändamål, hotell, pensionat, restaurangrörelse och liknande, även om byggnaden dessutom är avsedd att bereda bostad åt ägaren. Om marken däremot i första hand upplåtits för att bereda arrendatorn bostad och dessutom används för t.ex. handel eller kontorsändamål är avtalet att hänföra till bostadsarrende. En förutsättning är då att arrendeavtalet åsyftat att bereda arrendatorn bostad och att byggnaden också används som sådan.

11.2 Avtal för viss tid

2 § Avtal om anläggningsarrende skall träffas för viss tid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.
Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Förarbete

Prop. 1968:19 s. 121

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1015

I 11 kap. 2 § finns bestämmelser om att avtalet ska träffas på viss tid för att utgöra ett anläggningsarrende.

11.3 Förlängning av avtalet och uppsägning

3 § Har ej annat avtalats, anses arrendeavtal innefatta villkor att, om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.
Uppsägning skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid avtalats.

Förarbete

Prop. 1968:19 s. 122 och 164

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1015

I 11 kap. 3 § finns en dispositiv bestämmelse om förlängning av avtalet i vissa fall och om uppsägning.

Se Bäärnhielm m.fl., s. 11:7 f.

11.4 Indirekt besittningsskydd

4 § Bestämmelserna i 5–6 §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger. Lag (1973:187).

Förarbete

Prop. 1968:19 s. 96 och 163

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1014

Prop. 1973:23 s. 153

I 11 kap. 4 § finns den grundläggande bestämmelsen om indirekt besittningsskydd, när avtalet upphör att gälla. Bestämmelsen är dispositiv och kan alltså avtalas bort.

Det indirekta besittningsskyddet innebär att arrendatorn inte kan kräva att få sitta kvar, om jordägaren säger upp avtalet men har rätt till ersättning för den skada som det medför att flytta från arrendestället. Har denna rätt avtalats bort har alltså inte arrendatorn något skydd.

Om möjligheten att avtala bort det indirekta besittningsskyddet utnyttjas från jordägarens sida, får arrendatorn på ett tidigt stadium vetskap om jordägarens avsikt med upplåtelsen och kan redan från början rätta markutnyttjandet härefter.

Även om rätten till besittningsskydd inte avtalats bort, föreligger detta inte i vissa situationer som överensstämmer med vad som gäller vid jordbruksarrende och bostadsarrende. I övrigt är utgångspunkten att förlängning av avtalet vanligtvis sker.

11.5 Brytande av besittningsskyddet

5 § Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,
2. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller
3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet. *Lag (2003:626)*.

Förarbeten

Prop. 1970:20 X, prop. 2002/03:116 s. 132

I 11 kap. 5 § finns grunder för brytande av besittningsskyddet, när detta inte avtalats bort och inte heller förutsättningar för att detta inte föreligger enligt 11 kap. 4 § är uppfyllda.

Besittningsskyddsregeln har som utgångspunkt att förlängning av avtalet vanligtvis sker.

Punkt 1

Denna punkt överensstämmer med 9 kap. 8 § l, och 10 kap. 5 § första stycket 2, vartill hänvisas.

Punkt 2

Det för jordägaren kanske viktigaste skälet att avbryta arrendeförhållandet är att marken behövs för annat ändamål. Vid arrende av här avsett art torde i åtskilliga fall markområdet ingå i ett större framtida projekt, t.ex. för vägbyggnad eller annat liknande allmänt utnyttjande. Jordägaren bör åläggas skyldighet att visa *dels* att marken behövs för den nya användningen, *dels* att intresset för honom att själv kunna förfoga över marken påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Det kan också vara ekonomiskt fördelaktigare för jordägaren att arrendera ut marken för annan verksamhet än den som arrendatorn driver. Någon rätt för en sittande arrendator att utan erbjudande av lika förmånliga villkor få behålla arrendestället föreligger inte. Här krävs dock en avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen. Jordägarens behov av marken ska vara befogat. Det bör därvid bedömas hur hans intresse förhåller sig till arrendatorns intresse av att få behålla arrendet Sådana omständigheter som exempelvis arrendatorns behov av arrendestället och möjligheter att erhålla annan lämplig plats, den tid arrendatorn drivit sin verksamhet på arrendeområdet, arten av verksamheten och beroende av viss kundkrets eller visst läge bör därvid beaktas. Å andra sidan får jord ägarens önskan att återfå marken anses vara sakligt grundad om den behövs t.ex. för hans egen rörelse eller för utvidgning av rörelse som en annan arrendator driver på

fastigheten. Har arrendatorn erbjudits ekonomisk gottgörelse eller anvisats annan arrendemark, bör detta också räknas jordägaren till godo.

Punkt 3

Det har överlämnats åt rättstillämpningen att bedöma i vad mån jordägaren har skäl att vilja bli fri från arrendeförhållandet enligt denna punkt, som är en s.k. generalklausul.

Se NJA II 1968 s. 187–191, NJA II 1973 s. 242, NJA II 1972 s. 336 f. och Bäärnhielm m.fl. s. 337.

11.5a Arrendeavgift vid förlängning

5 a § Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid skall dock bortses från anbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.
I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendeavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden har angett.
Har i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1983/84 s. 78–81 s. 94 f.

11.5a.1 Skälig arrendeavgift

Enligt 11 kap. 5 § första stycket blir jordägaren – om inte något annat har avtalats (se 11 kap. 4 §) – ersättningsskyldig, om han för förlängning kräver en arrendeavgift som inte är skälig. 11 kap. 5 a § *första stycket* innehåller bestämmelser om vad som närmare ska förstås med uttrycket arrendeavgift som inte är skälig. Dessa bestämmelser ansluter till de principer som vid paragrafens tillkomst ansågs gälla (se bl.a. prop. 1968:19 s. 98).

11.5a.2 Arrendenämndens yttrande om arrendeavgiften

Enligt 11 kap. 5 a § *andra stycket* har ett yttrande om arrendeavgiften från arrendenämnden presumtionsverkan i en senare ersättningsprocess. Avsikten med bestämmelsen är att ge parterna incitament att träffa en uppgörelse på den avgiftsnivå som arrendenämnden har angett i sitt yttrande.

11.5a.3 Anbud eller avtal

För att arrendenämndens yttrande om skälig arrendeavgift ska bli så riktigt som möjligt är det viktigt att nämnden får tillgång till den information som jordägaren förfogar över. I 11 kap. 5 a § *tredje stycket* har därför tagits in en bestämmelse om att jordägaren i en ersättningsprocess endast undantagsvis får åberopa anbud eller avtal som han förtigit vid medlingen. Undantagsmöjligheten ska tillämpas restriktivt (se prop. 1983/84:136 s. 95). Jordägaren måste kunna åberopa skäl som gör hans underlåtenhet vid medlingen klart ursäktlig. Förevarande bestämmelse hindrar inte jordägaren från att i ersättningsprocessen åberopa anbud som har gjorts efter medlingen eller avtal som grundar sig på ett sådant anbud.

Se prop. 1983/84 s. 78–81 s. 94 f. och Bäärnhielm m.fl., s. 11:14.

11.6 Jordägarens uppsägning

6 § Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.
Underlåter jordägaren att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.
Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.
Innan medlingen har avslutats får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §. Lag (1984:678)

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 2 s. 1015

Prop. 1973:23 s. 154

Prop. 1983/84:136 s. 80 och 95

I 11 kap. 6 § finns bestämmelser om förfarandet när jordägaren vill säga upp avtalet.

Rättsfall: har uppsägning vidtagits av rätt part samt fråga om arrendenämndens prövningsram

HD, 2021-03-31, Ö 2604-20 (NJA 2021 s. 203) "Arrendet på Orust": Efter en fastighetsöverlåtelse, men innan förvärvaren tillträtt fastigheten, har den tidigare ägaren sagt upp ett på fastigheten beläget anläggningsarrende för villkorsändring. Fråga huruvida uppsägningen har gjorts av rätt part och därmed är giltig. Även fråga om en arrendenämnd kan pröva en uppsägnings giltighet inom ramen för ett ärende om uppskov med avträde från arrendet.

11.6a Uppsägning från arrendatorn

6 a § Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.
Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före arrendetidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.
Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttager jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende. Lag (1984:678).

Förarbete

NJA II 1973 s. 242 f.

Prop. 1983/84:136 s. 78–81 och 96

I 11 kap. 6 a § behandlas uppsägning från arrendatorns sida.

Rättsfall: giltig uppsägning?

NJA 2021 s. 203: Efter en fastighetsöverlåtelse, men innan förvärvaren tillträtt fastigheten, har den tidigare ägaren sagt upp ett på fastigheten beläget anläggningsarrende för villkorsändring. Fråga huruvida uppsägningen har gjorts av rätt part och därmed är giltig. Även fråga om en arrendenämnd kan pröva en uppsägnings giltighet inom ramen för ett ärende om uppskov med avträde från arrendet.

Se NJA II 1973 s. 242 f., prop. 1983/84:136 s. 78–81 och 96 samt Bäärnhielm m.fl., s. 11:17 f.

11.6b Uppskov med avträdet

6 b § Skall arrendeförhållandet upphöra efter uppsägning enligt 6 eller 6 a §, får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från arrendetidens utgång. Medges uppskov, skall arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. Lag (1984:678).

Förarbete

Prop. 1983/84:136 s. 78–81 och 96

I 11 kap. 6 b § finns bestämmelser om uppskov med avträdet.

Rättsfall: har rätt part vidtagit uppsägning och arrendenämndens prövningsram

HD, 2021-03-21, Ö 2604-20 (NJA 2021 s. 203) "Arrendet på Orust": Efter en fastighetsöverlåtelse, men innan förvärvaren tillträtt fastigheten, har den tidigare ägaren sagt upp ett på fastigheten beläget anläggningsarrende för villkorsändring. Fråga huruvida uppsägningen har gjorts av rätt part och därmed är giltig. Även fråga om en arrendenämnd kan pröva en uppsägnings giltighet inom ramen för ett ärende om uppskov med avträde från arrendet.

Se prop. 1983/84:136 s. 78–81 och 96 samt Bäärnhielm m.fl., s. 11:18.

11.7 Överlåtelse av arrenderätten

7 § Har ej annat avtalats, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Förbehåll varigenom denna rätt begränsas får ej göras gällande, när överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.
Första stycket första punkten äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Förarbete

NJA II 1968 s. 192

I 11 kap. 7 § regleras vilka möjligheter arrendatorn har att överlåta arrenderätten. Paragrafen är delvis dispositiv.

Enligt denna paragraf får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. En på detta sätt obunden överlåtelserätt är av väsentlig betydelse för arrendatorn. Denne kan härigenom få ökade möjligheter att återfå de kostnader han investerat på arrendestället. Den goodwill en rörelseidkare upparbetat är därvid inte minst viktig.

Situationer kan förekomma där jordägaren har ett befogat intresse av att kunna utöva kontroll av den nye arrendatorn eller hindra en överlåtelse. Att substitutionsrätten (rätten att överlåta) är dispositiv lämnar jordägaren möjlighet att tillvarata detta intresse.

Vid konkurs eller vid exekutiv försäljning är bestämmelsen tvingande i fråga om överlåtelsemöjligheterna.

Se NJA II 1968 s. 192 och Bäärnhielm m.fl. s. 11:19.

12. HYRA

12 kap. handlar om hyra och benämns i bland "hyreslagen".

Kapitlet om hyra behandlas för närvarande inte i handbok JB.

13. TOMTRÄTT

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 2, 30 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 406 f.

I 13 kap. regleras helnyttjanderättsformen tomträtt. För denna nyttjanderättsform finns inga begränsningar i tiden till skillnad mot andra nyttjanderättsformer.

Detta kapitel är disponerat på följande sätt:

1 § Enligt första stycket upplåts nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid som tomträtt. Enligt andra stycket får i tomträtt upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft. Enligt andra stycket får vidare servitut upplåtas till förmån för tomträtt.

2 § Upplåtelse får ske i fastigheter i allmän ägo. Den får inte avse del av fastighet eller flera fastigheter gemensamt.

3 § Formkrav gäller för upplåtelsen.

4 § Ändamålet med upplåtelsen ska anges och avgäldens belopp samt närmare föreskrifter rörande fastighetens användning.

5 § Upplåtelsen innefattar överlåtelse av befintliga byggnader.

6 § Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor.

7 § För överlåtelse av tomträtt och för rättighetsupplåtelse hänvisas till bestämmelserna rörande fast egendom i tillämpliga delar.

8 § Om parterna har överskridit sin rätt eller åsidosatt sina skyldigheter, ska vad som rubbats återställas.

9 § Tomträtten får inte uppdelas på särskilda områden av fastighet. Bestämmelserna om tillbehör till fastighet äger motsvarande tillämpning på tillbehör till tomträtt.

10 § Avgälden måste utgå med lika belopp under en tidsperiod på lägst tio år.

11 § Ändring av avgälden kan ske genom överenskommelse eller genom att talan väcks för kommande perioden.

12 § Jämkning av avgäld under löpande period.

13–14 §§ Bestämmelser om uppsägning av tomträtten.

15 § Uppsägning viss tid före periodens utgång.

16 § Klandertalan av uppsägning.

17 § Tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

18 § Lösenskyldighet för fastighetsägaren vid uppsägning.

19 § Tomträttens upphörande.

20 § Utbetalning av nedsatt lösenbelopp.

21 § Ändring av tomträttsavtalet genom överenskommelse.

22 § Överenskommelse om tomträttens upphörande.

23 § Mål om omprövning av avgäld, jämkning och klander.

24 § Rättegången i mål om omprövning av avgäld m.m.

25 § Anmälan till IM om talan angående omprövning.

26 § Bestämmelser i vissa andra lagar gäller också tomträtt.

Tomträtt och fastighetsbildning

Om en fastighet som är berörd av en fastighetsbildningsåtgärd är upplåten med tomträtt, kan fastighetsbildningen inte utan vidare genomföras utan hänsyn till tomträttsavtalet.

Fastighetsreglering

Om mark överförs från en fastighet till en annan med stöd av en överenskommelse mellan fastighetsägarna enligt 5 kap. 18 § första stycket FBL – alltså utöver vad 5 kap. 8 § medger – och fastigheten är upplåten med tomträtt, krävs medgivande även av tomträttshavaren. Detsamma gäller om regleringen genomförs på grundval av ett köpeavtal.

Bestämmelserna i 5 kap. 16 § ska enligt 5 kap. 19 § tillämpas i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren. Om tomträtten svarar för fordran krävs även medgivande av fordringsägare enligt 5 kap. 18 § andra stycket.

Avstyckning

Vid avstyckning från en fastighet som är upplåten med tomträtt gäller enligt 10 kap. 3 § första stycket FBL att detta får ske endast om fastighetsägaren och tomträttshavaren har träffat avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av styckningsdelarna. Dessutom krävs att ansökan har gjorts om inskrivning av avtalet och att ansökan har förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning (se 21 kap. 5 §).

Klyvning

Vid klyvning av en fastighet som är upplåten med tomträtt gäller enligt 11 kap. 3 § andra stycket FBL att klyvning inte får ske, om inte fastighetens ägare och tomträttshavaren har träffat avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningslotterna. För detta avtal gäller detsamma som vid avstyckning beträffande ansökan om inskrivning och vilandeförklaring.

Sammanläggning

Vid sammanläggning gäller enligt 12 kap. 3 § andra stycket första meningen FBL att en fastighet som är upplåten med tomträtt inte får

sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får inte heller enligt andra meningen ske, om inte fastighetsägaren och tomträttshavaren har träffat avtal om utvidgning av området för tomträtten till att avse hela den nybildade fastigheten. Även i denna situation ska ansökan om inskrivning ha skett som har vilandeförklarats enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

13.1 Definition av tomträtt

1 § Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt enligt detta kapitel.
I tomträtt får upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft. Till förmån för tomträtt får upplåtas servitut.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 30-31., prop. 1970:20 del B 1 s. 408-409.

13.1.1 Upplåtelse mot avgäld

Enligt 13 kap. 1 § *första stycket* kan nyttjanderätt till en fastighet upplåtas på obestämd tid för ett visst ändamål mot en årlig avgäld i pengar som tomträtt enligt 13 kap.

För tomträtt uppställs fyra krav.

1. Upplåtelsen ska gälla i fastighet. Att tomträtten ska omfatta en hel registerfastighet framgår av 13 kap. 2 § andra stycket. Inte heller får tomträtt enligt 13 kap. 9 § första stycket uppdelas på särskilda områden inom den fastighet i vilken den upplåtits. Själva fastigheten kan komma att förändras genom fastighetsbildning. En förutsättning är då att tomträttsavtalet dessförinnan förändras så att det kommer att överensstämma med fastighetsindelningen så som den blir efter fastighetsbildning. Se ovan. Något hinder att dela upp tomträtten i ideella andelar – på samma sätt som gäller för fastigheter – föreligger inte.

2. Upplåtelsen ska avse obestämd tid. Detta skiljer den från övriga nyttjanderätter. Att den avser obestämd tid är från tomträttshavaren sida reellt. Denna saknar enligt 13 kap. 13 § uppsägningsrätt. Från fastighetsägarens sida kan tomträtten dock sägas upp, första gången efter 60 år och därefter efter varje 40-årsperiod. Detta framgår av 13 kap. 14 § första stycket. Tomträttshavaren kan dock bli fri från tomträtten genom överlåtelse, se 13 kap. 7 §. Dessutom kan tomträtten bringas att upphöra genom avtal mellan fastighetsägare och tomträttshavare enligt 13 kap. 22 §. Bl.a. genom denna bestämmelse har tomträtten stora likheter med äganderätt till fast egendom. I äldre tomträttslagstiftning (före år 1954) uppläts tomträtten på bestämd tid.

3. Upplåtelsen ska även avse visst ändamål. I upplåtelsehandlingen ska enligt 13 kap. 4 § första stycket anges ändamålet med upplåtelsen. Ändamålet för upplåtelsen är av betydelse vid omprövning av avgälden (13 kap. 11 § andra stycket), vid överenskommelse om kortare tid för uppsägning från fastighetsägarens sida (13 kap. 14 § andra stycket) och beträffande fastighetsägarens skyldighet att lösa byggnad, om tomträtten kommer att upphöra på grund av uppsägning från fastighetsägarens sida (13 kap. 17 § tredje stycket).

4. Vederlag ska utgå i form av årlig avgäld. Detta krav har motiverats med att tomträttshavaren genom att erlägga årlig avgäld – efter att institutet gjordes om så att det numera upplåts på obestämd tid – erkänner fastighetsägarens äganderätt (se prop. 1953:177 s. 2).

13.1.2 Upplåtelse av begränsade rättigheter

Upplåtelse av begränsade rättigheter

I tomträtt får enligt 13 kap. 1 § andra stycket *första meningen* upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft. I detta avseende jämställs tomträtt med fastighet. För sådana upplåtelser gäller reglerna för upplåtelse av sådana rättigheter i fastighet.

Vad som sägs om servitut i bestämmelsen avser endast avtalsservitut. Servitutsbildning enligt FBL i tomträtt kan inte ske. Däremot gäller enligt 14 kap. 14 § bestämmelserna i FBL om ändring och upphävande även på servitut som nu avses.

Tomträtt härskande i servitutsförhållande

Enligt *andra meningen* får servitut upplåtas till förmån för tomträtt.

Servitut i och till förmån för tomträtt kan även bildas enligt AL. Detta framgår av 2 § AL.

13.2 Upplåtelse av tomträtt

> 2 § Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i en fastighet som tillhör en stiftelse.
> Tomträtt får inte upplåtas
> 1. i del av fastighet,
> 2. i flera fastigheter gemensamt, eller
> 3. i en ägarlägenhetsfastighet. *Lag (2009:180)*.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 30-31., prop. 1970:20 del B 1 s. 409., prop. 2008/09:91 s. 127.

I 13 kap. 2 § finns bestämmelser om att upplåtelse av tomträtt endast får ske i en fastighet i allmän ägo och inte i del av en fastighet eller i flera fastigheter. Tomträtt får inte heller upplåtas i en ägarlägenhet.

13.2.1 Upplåtelse i fastighet i allmän ägo

Tomträtt får enligt 13 kap. 2 § första stycket *första meningen* upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Förutom fastigheter som tillhör stat eller kommun kan tomträtt även upplåtas i fastigheter som tillhör svenska kyrkan. Detta gäller även universitetens donationsfastigheter.

Regeringen kan även enligt *andra meningen* medge självständiga stiftelser möjligheten att upplåta tomträtt. Man har då avsett sådana stiftelser som står nära sådana rättssubjekt som kan vara tomträttsupplåtare.

Något formellt hinder att en fastighet, som är upplåten med tomträtt, övergår i annat rättssubjekts ägo än sådant som får upplåta tomträtt finns inte. Något praktiskt behov av ett sådant hinder har inte ansetts föreligga (se prop. 1953:117 s. 55-56).

13.2.2 Förbud mot tomträttsupplåtelse i vissa fall

Enligt 13 kap. 2 § *andra stycket* får inte tomträtt upplåtas i del av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. Dessa krav har föranletts av att föremålet för upplåtelsen måste vara noggrant individualiserat. Dessutom har det med tanke på upplåtelsernas varaktighet ansetts angeläget att dessa underkastas den med fastighetsbildningen förenade jordpolitiska kontrollen (se NJA II 1953 s. 344).

Om det är önskvärt att tomträtt upplåts i flera fastigheter gemensamt måste dessa först sammanläggas.

Tomträtt får inte heller upplåtas i en ägarlägenhet. Skälet till detta är i huvudsak att en tomträttsupplåtelse skulle motverka den grundläggande tanken att ägarlägenheter ska ägas direkt av den som bor i lägenheten (prop. 2008/09:91 s. 102).

13.3 Tomträttsavtalet

3 § Avtal varigenom tomträtt upplåtes skall upprättas skriftligen. I handlingen skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 31., prop. 1970:20 del B 1 s. 410.

För upplåtelsen gäller enligt 13 kap. 3 § *första meningen* att avtalet ska vara *skriftligt*. Enligt *andra meningen* ska uttryckligen anges i avtalet att upplåtelsen *avser tomträtt*. Samma formkrav gäller enligt tredje meningen för ändringar eller tillägg som inte avfattas skriftligen, i annat fall är dessa utan verkan.

Ett tomträttsavtal ska enligt 21 kap. 1 § skrivas in i tomträttsboken (tomträttsregistret) inom tre månader från upplåtelsen. Detta överensstämmer med vad som gäller för lagfart vid förvärv av fastighet. Vissa ändrings- och tilläggsavtal ska också enligt 13 kap. 21 § skrivas in på samma sätt som själva tomträttsupplåtelsen för att gälla mot den som har rättighet i tomträtten.

För *överlåtelse* av tomträtt gäller enligt 13 kap. 7 § samma bestämmelser som vid överlåtelse av fast egendom.

13.4 Upplåtelsehandlingen

4 § I upplåtelsehandlingen skall anges ändamålet med upplåtelsen och det belopp varmed avgälden skall utgå till dess annat bestämmes. Handlingen skall dessutom innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skall gälla i fråga om tomträtten.
Finns vid tiden för upplåtelsen särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten i en detaljplan eller eljest, anses de ingå i upplåtelsen, om ej annat avtalats. Lag (1987:132).

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 31 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 410., prop. 1985/86:90 s. 171, 174.

13.4.1 Handlingens innehåll

Upplåtelsens ändamål och avgäldens belopp

I upplåtelsehandlingen ska enligt 13 kap. 4 § första stycket *första meningen* anges ändamålet med upplåtelsen och det belopp med vilket avgälden ska utgå till dess annat bestämmes.

Tomträttens ändamål utmärker de allmänna gränserna för tomträttshavarens befogenhet att ta fastigheten i anspråk. Det är tillräckligt att det anges det huvudsakliga ändamålet, t.ex. bostadsbebyggelse, industri, kontors- och affärsbebyggelse. Något hinder mot en närmare specificering föreligger inte. Ändamålet måste hänföra sig till fastigheten som sådan. Ändamålet får inte vara knutet till tomträttshavarens person. Det är heller inte tillåtet att i samband med ändamålsbestämningen förbjuda överlåtelse av tomträtten eller att såsom ändamålsbestämning ange att även senare innehavare av tomträtten ska tillhöra viss kategori, t.ex. viss inkomstgräns eller viss anställning. Detta gäller även om upplåtelsen sker till förening, stiftelse eller institution för att tillgodose allmänt intresse. Däremot går det att i avtalet föreskriva inskränkningar som endast syftar på den på fastigheten tillåtna verksamhetens art, t.ex. kyrka, skola, församlingshem, teater, konserthus, hotell, restaurang, lagerhus, bensinstation, verkstad, livsmedelsbutik.

Om det ursprungliga ändamålet förlorar sin betydelse kan parterna enligt 13 kap. 21 § ändra avtalet.

Fastighetens användning och bebyggelse

Utöver ändamålsbestämningen kan enligt *andra meningen* i avtalet intas närmare bestämmelser om fastighetens användning och bebyggelse. Det kan vara fråga om positiva åtgärder såsom att på fastigheten utföra och underhålla vissa anläggningar. Det kan också gälla inskränkningar i dispositionsrätten, t.ex. att viss del av tomten inte får bebyggas eller att träd inte får fällas utan fastighetsägarens samtycke. Tomträtten skiljer sig väsentligen från äganderätten framförallt genom möjligheten att utfärda föreskrifter om tomträttens användning.

Inskränkningar i tomträttshavarens dispositionsrätt gäller i princip för all framtid och binder såväl tomträttshavaren och dennes arvingar. De binder också den som förvärvar tomträtten och den som erhåller panträtt eller nyttjanderätt och överhuvudtaget gentemot tomträttshavarens borgenärer.

Denna bestämmelse skiljer tomträttsinstitutet på ett avgörande sätt från äganderätten till fastighet.

Tomträttens inträde eller bestånd får enligt 13 kap. 6 § inte göras beroende av villkor (första meningen). Inte heller får inskränkning ske i tomträttshavarnas rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna (andra meningen). Eftersom tomträttshavaren inte kan säga upp tomträtten, är det väsentligt för denne att kunna överlåta denna.

Ett åtagande från tomträttshavarens sida att fullgöra viss prestationsskyldighet medför inte sakrättslig verkan och kan alltså inte knytas till tomträtten som sådan.

Om en tomträtt upplåtits på flera personer innehar de tomträtten gemensamt med samäganderätt. Lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt är enligt 20 § den lagen i sådant fall tillämplig. Tomträtten får enligt 13 kap. 9 § första stycket inte delas upp.

13.4.2 Särskilda byggnadsbestämmelser

Om det finns särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten i en detaljplan vid tiden för upplåtelsen anses dessa enligt 13 kap. 4 § *andra stycket* ingå i upplåtelsen, såvida inte annat har avtalats. De behöver alltså inte särskilt anges i avtalet. Upplåtaren kan emellertid vilja föreskriva ett mindre utnyttjande av fastigheten än det som i detaljplanen anges som maximum, t.ex. i fråga om byggnads höjd eller bredd. Detta måste då framgå av avtalet.

13.5 Överlåtelse av byggnad

5 § Tomträttsupplåtelse innefattar överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 35., prop. 1970:20 del B 1 s. 411.

Tomträttsupplåtelse innefattar överlåtelse av byggnad m.m.

Enligt *första meningen* innefattar en tomträttsupplåtelse även överlåtelse av byggnad och annan egendom, som finns på fastigheten. Denna bestämmelse har nära samband med bestämmelsen i 13 kap. 9 § andra stycket angående tillbehör till tomträtt. Bestämmelsen innebär att allt som skulle vara tillbehör till fastighet om tomträttshavaren ägt denna i stället är tillbehör till tomträtten.

Vederlag

Enligt *andra meningen* har fastighetsägaren möjlighet att betinga sig vederlag för överlåtelsen.

Avgäld för tomträtten utgör vederlag för själva besittningsrätten till marken och är förenad med förmånsrätt i tomträtten. Detta gäller emellertid inte för överlåtelseersättning.

13.6 Tomträtten ej beroende av villkor

6 § Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 35-36., prop. 1970:20 del B 1 s. 411-412.

I 13 kap. 6 § finns bestämmelser att tomträtten inte får göras beroende av villkor och inte heller innehålla vissa inskränkningar.

Denna bestämmelse har ett visst samband med bestämmelserna i 13 kap. 7 § om rätten för tomträttshavaren att överlåta tomträtten. För att inte försvåra detta infördes vid tomträttsinstitutets reformering år 1953 denna bestämmelse.

13.7 Överlåtelse och rättighetsupplåtelse

7 § Om överlåtelse av tomträtt och om rättighet i eller till förmån för tomträtt samt om rättsförhållanden i övrigt angående tomträtt äger bestämmelserna rörande fast egendom i första avdelningen av denna balk motsvarande tillämpning, om ej annat följer av särskilda bestämmelser om tomträtt.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 412.

Denna bestämmelse innebär att reglerna för fastighetsöverlåtelse i 4 kap. också gäller för tomträtt.

Hänvisningen till reglerna om fast egendom gäller endast om inte annat följer av vad som är särskilt stadgat för tomträtt. Denna modifikation syftar bl.a. på stadgandet i 13 kap. 9 § att tomträtt inte får delas upp på särskilda områden av den fastighet vari den upplåtits (se NJA II 1972 s. 366), något som inverkar på tillämpningen av bestämmelserna i 4 kap. 7 och 8 §§ samt bestämmelsen i 6 kap. 1 § andra stycket om gemensam inteckning (se även SOU 1960:25 s. 370).

13.8 Överskridande av sin rätt

8 § Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Avtalet får ej hävas med anledning av vad som någondera sidan låtit komma sig till last.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 36 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 412.

Kontraktsbrott från någondera sidan

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som gäller vid kontraktsbrott från någondera sidan. Enligt *första meningen* åligger det den, som överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada.

Förbud mot hävning

Enligt *andra meningen* får avtalet inte hävas med anledning av kontraktsbrott från någondera sidan. Förevarande stadgande avser endast hävande på grund av kontraktsbrott. Det berör inte återgång av tomträttsupplåtelse på grund av att avtalet som sådant från början är behäftat med fel. I detta hänseende gäller allmänna regler om avtals ogiltighet.

Bestämmelserna i denna paragraf har motiverats med att hävningsmöjlighet skulle vara skadligt för tomträttskrediten på det sättet att inteckningshavare annars skulle riskera att behöva ta emot betalning i förtid.

13.9 Ej uppdelning av tomträtt

9 § Tomträtt får ej uppdelas på särskilda områden av den fastighet i vilken den upplåtits. Bestämmelserna om tillbehör till fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt som inskrivits.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 38-39., prop. 1970:20 del B 1 s. 412.

I 13 kap. 9 § finns bestämmelser om att tomträtt inte får delas upp och om tillbehör till tomträtt.

13.9.1 Ej uppdelning på särskilda områden

I 13 kap. 9 § *första stycket* finns bestämmelser om att tomträtt inte får delas upp på särskilda områden av fastighet. Denna bestämmelse hör ihop med bestämmelsen i 13 kap. 2 § andra stycket att tomträtten inte får upplåtas i del av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. Tomträtten måste alltid motsvara en registerfastighet.

Om tomträtt upplåtits till eller övergått på flera personer, innehar de tomträtten gemensamt under samäganderätt. Detta gäller även för det fall att en uppdelning överenskommits eller varit åsyftad.

Från delning av tomträtt är att skilja partiellt upphörande av tomträtt. Av bestämmelserna i 13 kap. 21 § följer att tomträtt under vissa förutsättningar kan bringas att upphöra i visst område som genom fastighetsbildande åtgärd avskilts från den fastighet vari tomträtten upplåtits. Har fastigheten delats i två självständiga fastigheter, begränsas på detta sätt tomträtten till den ena av fastigheterna, varefter i den andra en ny kan upplåtas under tomträtt.

13.9.2 Tillbehör till tomträtt

Enligt 13 kap. 9 § *andra stycket* ska bestämmelserna om tillbehör till fastighet tillämpas i fråga om tomträtt som har inskrivits.

Tillbehörsegenskapen inträder först i och med tomträttens inskrivning. I annat fall skulle en kränkning kunna ske av den rätt som tillkommer innehavare av inteckning i fastigheten. En förutsättning för inskrivning av tomträtten är att fastigheten är fri från inteckning.

13.10 Avgälden

10 § Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 39-40., prop. 1970:20 del B 1 s. 413.

Oförändrad avgäld vissa tidsperioder

Avgälden ska enligt 13 kap. 10 § *första meningen* utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Denna bestämmelse är tvingande.

Varje period tio år

Enligt *andra meningen* utgör varje period tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen. Parterna kan avtala om att perioden ska vara längre. Vid omprövning av avgälden ska denna enligt 13 kap. 11 § andra stycket beräknas på grundval av markens värde vid tiden för omprövningen. Härvid ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

13.11 Ändring av avgälden

11 § Överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden får ej träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden.
Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.
Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 40-41., prop. 1970:20 del B 1 s. 413.

I 13 kap. 11 § finns bestämmelser om ändring och omprövning av avgälden.

13.11.1 Överenskommelse om ändring

Avgäldsreglering kan ske endera genom överenskommelse eller genom domstolsförfarande. Bestämmelsen i 13 kap. 11 § *första stycket* avser överenskommelse och sådan får inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden.

En överenskommelse om ändring av avgälden gäller enligt 13 kap. 21 § mot den som har rättighet i tomträtten endast om inskrivning sker. För sådan inskrivning fordras samtycke av inteckningshavarna, såvida icke överenskommelsen är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Bristande samtycke från inteckningshavares sida kan alltså medföra att domstolsvägen måste begagnas, fastän överenskommelse träffats mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

13.11.2 Domstols prövning

Omprövning av avgälden

I denna bestämmelse anges grunderna för omprövning av avgälden. Om någon av parterna väcker talan om omprövning av avgälden under näst sista året av den löpande perioden, ska enligt 13 kap. 11 § andra stycket *första meningen* rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden.

Stadgandet innebär att omprövning kan påkallas under en tidrymd som ligger mellan två och ett år före den dag perioden går ut.

Mål angående omprövning ska enligt 13 kap. 23 § tas upp av MMD inom det område där fastigheten är belägen. Vid prövning ska domstolen beakta att avgälden bör motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

Bedömande av markvärde

Vid bedömande av markvärdet ska enligt *andra meningen* hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

13.11.3 Samma belopp som tidigare

Har avgälden för den kommande perioden inte bestämts enligt första eller andra stycket, ska enligt 13 kap. 11 § *tredje stycket* den utgå med samma belopp som tidigare.

13.12 Jämkning av avgälden

12 § Utan hinder av 10 § får fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.
Kommer tomträttens värde att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, får tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 41., prop. 1970:20 del B 1 s. 413 f.

I 13 kap. 12 § finns bestämmelser om jämkning av avgälden under löpande avgäldsperiod.

13.12.1 Överenskommelse om jämkning

Fastighetsägaren och tomträttshavaren får enligt 13 kap. 12 § *första stycket* komma överens om sådan jämkning som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning, detta utan hinder av 13 kap. 10 §.

Behov av en sådan jämkning kan uppkomma i samband med ändringar i tomträttens innehåll. Enligt 13 kap. 21 § kan fastighetsägare och tomträttshavare träffa överenskommelse om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av tomträttens ändamål eller rörande fastighetens användning och bebyggelse eller annat liknande. I samband med en sådan överenskommelse kan även jämkning i avgäldens belopp ske.

Något hinder för överenskommelse av annan anledning än avtal enligt 13 kap. 21 § föreligger inte.

13.12.2 Ändring av tomträttens värde

Om tomträttens värde avsevärt minskats genom nya eller ändrade byggnadsbestämmelser har tomträttshavaren enligt 13 kap. 12 § *andra stycket* rätt till jämkning av avgälden oberoende av överenskommelse. Sådan jämkning är framförallt påkallad i sådana fall då tomträttshavaren vill anpassa bebyggelsen på fastigheten efter nya byggnadsbestämmelser. Med värdeminskning enligt denna bestämmelse jämställs vissa omständigheter som inte beror på tomträttshavaren, t.ex. naturhändelse eller dom i ägotvist.

Denna bestämmelse är dock inte tillämplig om del av fastigheten frångår tomträttshavaren genom expropriation. Tomträttshavaren är nämligen berättigad att i expropriationsmålet erhålla ersättning för all skada, som han lider till följd av expropriationen (se NJA II 1953 s. 378).

Bestämmelserna i 13 kap. 12 § andra stycket är inte tillämpliga, när de ändrade förhållandena är föranledda av fastighetsreglering. I den situationen äger 7 kap. 30 § exklusiv giltighet (se prop. 1970 del B 2 s. 931). Vid övriga fastighetsbildningsåtgärder som avser nybildning av fastighet finns bestämmelser i FBL, se inledningen till detta kapitel.

13.13 Ej uppsägning av tomträttshavaren

13 § Tomträttsavtal får ej uppsägas av tomträttshavaren.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 41 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 416.

Ett tomträttsavtal får enligt 13 kap. 13 § inte sägas upp av tomträttshavaren. Däremot kan denne överlåta tomträtten.

Uppsägning från fastighetsägarens sida behandlas i 13 kap. 14 §.

13.14 Fastighetsägarens uppsägning

14 § Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtt bringas att upphöra endast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommits, utgör den första perioden sextio år, räknat från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen, samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.
Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får överenskommelse träffas om kortare tidsperioder. Period får dock ej vara kortare än tjugo år.
Uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 41 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 416.

13.14.1 Vissa perioder

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan enligt 13 kap. 14 § första stycket *första meningen* tomträtt bringas att upphöra endast vid utgången av vissa tidsperioder.

Om inte längre tid har överenskommits, utgör enligt *andra meningen* den första perioden sextio år, räknat från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen, samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Denna bestämmelse är dispositiv, varför man kan komma överens om längre perioder. Detta innebär att – om en fastighetsägares behov av att förfoga över marken inte sammanfaller med en uppsägningsperiods utgång - parterna kan träffa överenskommelse om förlängning av innevarande period och därefter låta skriva in denna överenskommelse i tomträttsboken (tomträttsregistret) enligt 13 kap. 21 §. Denna bestämmelse gäller när upplåtelsen avser bostadsbebyggelse.

13.14.2 Annat ändamål än bostadsbebyggelse

Om tomträtt upplåtes väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får enligt 13 kap. 14 § andra stycket *första meningen* överenskommelse träffas om kortare tidsperioder. Enligt *andra meningen* får dock en period inte vara kortare än tjugo år.

13.14.3 Grunder för uppsägning

Uppsägning får enligt 13 kap. 14 § *tredje stycket* ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

Uppsägningsrätt från fastighetsägarens sida föreligger, om denne har behov av att för egen räkning använda fastigheten för något ändamål för vars tillgodoseende expropriation kan medges, t.ex. för trafikled eller allmän byggnad. Detta gäller även för annat ändamål, som kan utgöra grund för tvångsförvärv, t.ex. när för genomförande av detaljplan det erfordras att fastighetsägaren kommer i besittning till marken. Det ska dessutom vara av vikt för fastighetsägaren att förfoga över fastigheten för det ändamål det är fråga om. Om behovet utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt får uppsägning inte ske.

Uppsägning får ske även för tillgodoseende av ändamål som eljest är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, t.ex. för avlägsnande av en bebyggelse, som medför sanitära olägenheter eller väsentliga störningar för omgivningen. Däremot finns inte tillräcklig grund för uppsägning om det är så att det skulle vara ekonomiskt lönsamt för fastighetsägaren att sälja fastigheten eller att överta verksamhet som bedrivs på fastigheten.

Typfallet då uppsägning får ske är att fastigheten ska användas för bebyggelse av annan art än tidigare, t.ex. hyreshus i stället för villor.

Uppsägning kan ske även om fastighetsägaren inte behöver förfoga över hela fastigheten utan endast en del av denna. I sådant fall kan dock tänkas att fastighetsägarens intresse kan tillgodoses genom en överenskommelse mellan parterna om jämkning i avtalets bestämmelser om ändamålet med upplåtelsen eller om fastighetens användning och bebyggelse.

Det krävs inte att fastighetsägaren har ett omedelbart behov av att förfoga över fastigheten. Däremot får uppsägning inte ske för ett ändamål som hänför sig till en oviss framtid. Tomträttshavarens intresse av att få behålla tomträtten ska vägas mot angelägenheten av att den åtgärd som fastighetsägaren ämnar vidta med fastigheten genomförs redan under nästa period.

Uppsägningsrätten är mera vidsträckt än rätten till tvångsförvärv.

13.15 Tidsfrist för uppsägning

15 § Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre uppsägningstid överenskommits. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Det åligger fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om sådan anteckning ej skett, är uppsägningen ogiltig.
Uppsägning skall ske skriftligen. Därvid bör skälen för uppsägningen anges. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt 8 kap. 8 § i tillämpliga delar. *Lag (2000:226)*.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 43., prop. 1970:20 del B 1 s. 416., prop. 1999/2000:39 endast redaktionella ändringar.

13.15.1 Minst två år före periodens utgång

Uppsägning ska enligt 13 kap. 15 § första stycket *första meningen* ske minst två år före periodens utgång, om inte längre tid avtalats. Med uppsägningen upphör enligt 13 kap. 17 § andra stycket tomträttshavarens rätt att erhålla ersättning för andra nedlagda kostnader än sådana som varit nödiga. Fastighetsägaren får emellertid inte hur lång tid som helst före tomträttens upphörande hindra tomträttshavaren från att på fastigheten nedlägga även nyttiga kostnader. Av denna anledning föreskrivs i *andra meningen* att uppsägning får ske tidigast fem år före periodens utgång. Enligt 13 kap. 18 § första stycket ska talan om fristen för väckande av talan om löseskillingens bestämmande anknutits till uppsägningen. Det har heller inte ansetts lämpligt att löseskillingen fastställs lång tid före den tidpunkt uppsägningen avser (se NJA II 1953 s. 389).

Enligt *tredje meningen* åligger det fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, detta av hänsyn till tredje man. Uppsägningen är enligt *fjärde meningen* ogiltig, om sådan anteckning inte skett.

Om tomträttshavaren anser att det inte finns skäl för uppsägning, får denne enligt 13 kap. 16 § klandra uppsägningen inom tre månader från det uppsägningen antecknades i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Rättsfall: Tomträtten i Björkhagen

NJA 2019 s. 223. En nödvändig förutsättning för att en uppsägning av ett tomträttsavtal ska vara giltig är att fastighetsägaren anmäler uppsägningen till IM på en inskrivningsdag inom uppsägningstiden. En ytterligare förutsättning är att en sådan anmälan föranleder en anteckning i FR. Huruvida anteckningen förs in i registret före eller efter uppsägningstidens utgång saknar betydelse.

13.15.2 Skriftlig uppsägning

Uppsägning av tomträtt har ansetts vara en rättshandling av sådan vikt, att skriftlig form har föreskrivits i 13 kap. 15 § andra stycket *första meningen* som obligatorisk. I handlingen bör enligt *andra meningen* skälen för uppsägningen anges, detta för att tomträttshavaren ska kunna bedöma, huruvida han har anledning att klandra uppsägningen. Angående sättet för uppsägningen gäller enligt *tredje meningen* bestämmelserna för uppsägning av arrende i 8 kap. 8 § i tillämpliga delar.

13.16 Klander av uppsägningen

16 § Anser tomträttshavaren att det inte finns skäl för uppsägning, får han eller hon klandra uppsägningen. Om tomträttshavaren inte väcker talan inom tre månader efter det att uppsägningen antecknades i fastighetsregistrets inskrivningsdel, är rätten till talan förlorad. Lag (2000:226).

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 43., prop. 1970:20 del B 1 s. 416., prop. 1999/2000:39 s. 147.

Klander

Enligt 13 kap. 16 § *första meningen* har en tomträttshavare möjlighet att väcka talan om ogiltigförklaring av uppsägning. Denna paragraf avser endast talan, som grundas på stadgandet i 13 kap. 14 §. Bestämmelsen innebär inte att det är tomträttshavaren som har bevisbördan för att uppsägningen är ogiltig. Talan ska enligt 13 kap. 23 § väckas hos MMD. För rättegången gäller enligt 13 kap. 24 § första stycket i tillämpliga delar ExL.

Tidsfrist för klander

Talan ska enligt *andra meningen* väckas inom tre månader efter det att uppsägningen antecknades i tomträttsboken (tomträttsregistret). I annat fall går rätten till talan förlorad. Tidsfristen har satts med tanke på att fastighetsägaren har intresse att inte frågan hålls svävande någon längre tid.

13.17 Tomträtten upphör

17 § Upphör tomträtten på grund av uppsägning, åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Lösesumman skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande under antagande av att tomträtten alltjämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse.
Har kostnad som icke varit nödvändig nedlagts på tomträtten efter uppsägningen, får värdeökningen som uppkommit därigenom icke tagas i beräkning vid bestämmande av lösesumman.
Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får parterna överenskomma att det icke alls eller endast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren att lösa egendomen.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 44., prop. 1970:20 del B 1 s. 416.

13.17.1 Lösenskyldighet

Byggnad och annan egendom

Om tomträtten kommer att upphöra på grund av uppsägning, är fastighetsägaren enligt 13 kap. 17 § första stycket *första meningen* skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

Lösensumman

Lösesumman ska enligt *andra meningen* motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande under antagande av att tomträtten alltjämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse.

Stadgandet utgör motsvarighet till värderingsregeln i 11 § andra stycket.

Denna bestämmelse är tvingande till skillnad mot bestämmelsen i 13 kap. 17 § tredje stycket.

Vid lösenskyldighet ska all värdestegring av byggnaderna vara förbehållen tomträttshavaren i egenskap av byggnadernas ägare. Vad som ska ersättas är det värde egendomen skulle ha ägt i tomträttshavarens hand om tomträtten fortfarande bestått. Om det finns inskränkningar i tomträttshavarens förfoganderätt över egendomen kan detta leda till att ett lägre värde sätts än egendomens värde efter övergången till fastighetsägaren. Värdet kan även vara högre för tomträttshavaren än för fastighetsägaren. Om uppsägning skett för genomförandet av ny stadsplan har byggnaderna ett mindre värde för fastighetsägaren. Om tomträttshavaren överskridit sin rätt till bebyggelse föreligger inte lösenskyldighet för denna del.

Lösesumman ska enligt 13 kap. 18 § bestämmas av MMD, detta av hänsyn till inteckningshavarnas trygghet. Parterna kan alltså inte komma överens om löseskillingens storlek. Däremot kan tomträttshavaren överlåta tomträtten på fastighetsägaren. På detta sätt kan man undvika domstolsförfarandet. Fastighetsägaren blir då i egenskap av tomträttshavare ansvarig för inteckningarna i tomträtten. Enligt 13 kap. 22 § kan tomträtten dödas sedan denna befriats från inteckningarna.

13.17.2 Ej nödvändig kostnad

Har kostnad som inte varit nödvändig nedlagts på tomträtten efter uppsägningen, får enligt 13 kap. 17 § *andra stycket* värdeökning som uppkommit därigenom inte tas med i beräkning vid bestämmande av lösesumman.

13.17.3 Ej lösenskyldighet

Vid upplåtelse för annat ändamål än bostadsbebyggelse får parterna enligt *tredje stycket* komma överens att upplåtelsen inte alls eller endast i begränsad omfattning vara förenad med lösenskyldighet.

Vid upplåtelse av tomträtt utan lösenskyldighet bör frågan om tomträttshavarens rätt till byggnaderna vid tomträttens upphörande närmare regleras i fråga om hans skyldighet att bortskaffa den. Har så inte skett bör tomträttshavaren vara berättigad att bortföra dessa.

13.18 Lösesumman

18 § När fastighetsägaren är skyldig att lösa egendom, skall talan om lösesumman väckas inom ett år efter det att uppsägningen antecknades i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om tomträttshavaren har klandrat uppsägningen enligt 16 §, får talan om lösesumman i stället väckas inom ett år efter det att domen i målet om klander vann laga kraft. Om tiden inte iakttas, förfaller uppsägningen. Talan får väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren.
Sedan domen om lösesumman har vunnit laga kraft, skall lösesumman inom en månad deponeras hos länsstyrelsen. Lösesumman behöver dock inte deponeras tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägningen har ägt rum. Om lösesumman inte deponeras inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen efter ansökan ta ut beloppet som om betalningsskyldighet hade ålagts genom domen. När lösesumman har deponerats, skall länsstyrelsen genast anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
Medel som har deponerats skall genast sättas in i bank eller kreditmarknadsföretag mot ränta. Lag (2004:424).

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 44, prop. 1970:20 del B 1 s. 416., prop. 1999/2000: 39 s. 147-148., prop. 2003/04:99 s. 64-65.

13.18.1 Talan om lösesummans bestämmande

Talan inom ett år

När fastighetsägaren är skyldig att lösa egendom ska enligt 13 kap. 18 § första stycket *första meningen* talan om lösesumman väckas inom ett år efter det att uppsägningen antecknades i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om tomträttshavaren har klandrat uppsägningen enligt 16 §, får talan om lösesumman i stället väckas inom ett år efter det att domen om klander vann laga kraft. Detta regleras i *andra meningen*.

Särskilt av hänsyn till inteckningshavarnas trygghet har det ansetts lämpligt att föreskriva att lösesumman alltid ska bestämmas av domstol. Enligt 13 kap. 23 § ska sådant mål tas upp av MMD.

Som framhållits vid 13 kap. 17 § första stycket kan fastighetsägaren och tomträttshavaren undvika domstolsförfarande, när de är ense om lösenbeloppet, genom att tomträttshavaren överlåter tomträtten på fastighetsägaren. En sådan överlåtelse inverkar lika litet som andra överlåtelser av tomträtten på inteckningshavarnas rätt. Sedan tomträtten kommit i fastighetsägarens hand och tomträttens befriats från inteckningar, kan fastighetsägaren låta döda tomträtten.

Rätten till talan förfaller

Om tiden i första meningen inte iakttas, förfaller enligt *tredje meningen* uppsägningen.

Talan får väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren

Talan får enligt *fjärde meningen* väckas såväl av fastighetsägaren som av tomträttshavaren.

Fastighetsägaren kan inte ensidigt återkalla en uppsägning. Uppsägningen kan nämligen ha föranlett tomträttshavaren att vidta sådana dispositioner, att det skulle innebära förlust för honom, om uppsägningen förföll. Däremot

möter inte hinder för att fastighetsägaren och tomträttshavaren genom överenskommelse bringa uppsägningen att gå åter.

Om fastighetsägaren inte vill fullfölja uppsägningen kan denne inte vara säker på att uppsägningen förfaller genom att han underlåter att väcka talan, eftersom talan kan väckas även av tomträttshavaren.

13.18.2 Deponering av lösensumman

Hos Lst

Sedan dom om lösesumman har vunnit laga kraft, ska enligt 13 kap. 18 § andra stycket *första meningen* lösesumman inom en månad deponeras hos Lst. Denna regel finns till för att trygga de rättsägare för vilka tomträtten utgör säkerhet.

Tid för deponering

Deponering behöver dock enligt *andra meningen* inte ske tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägningen har ägt rum.

Indrivning av lösesumman

Om lösesumman inte deponeras inom föreskriven tid, ska Lst enligt *tredje meningen* efter ansökan ta ut beloppet som om betalningsskyldighet hade ålagts genom domen.

Tomträtten får inte upphöra, innan lösesumman blivit deponerad. För såväl tomträttshavaren som inteckningshavarna kan det innebära olägenheter, att fastighetsägaren genom underlåtenhet att deponera lösesumman håller frågan om tomträttens upphörande svävande under längre tid. Om fastighetsägaren inte deponerat lösesumman inom den stadgade tiden, ska Lst ta ut beloppet hos fastighetsägaren. Sådan ansökan kan göras inte blott av tomträttshavaren utan även av annan, som är berättigad till utdelning ur lösesumman.

Anmälan till IM

När lösesumman har deponerats, ska Lst enligt *fjärde meningen* genast anmäla detta till IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

13.18.3 Insättning av medlen i bank

Enligt 13 kap. 18 § *tredje stycket* ska medel som har deponerats ofördröjligen sättas in i bank mot ränta.

13.19 Tomträttens upphörande

19 § När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och lösesumman nedsatts enligt 18 §, upphör tomträtten med däri upplåtna rättigheter och blir inskrivningar i denna utan verkan. Innan nedsättning skett, får tillträde ej äga rum utan tomträttshavarens medgivande.
Har tomträtten frånträtts på den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen men är lösesumman då ännu icke nedsatt, är fastighetsägaren skyldig att betala ränta till tomträttshavaren. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från tillträdesdagen till dess nedsättning skall ske och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Lag (1975:641).

Förarbeten

Prop. 1953:77 s. 45., prop. 1970:20 del B 1 s. 416., prop. 1975:102 s. 138.

13.19.1 Inskrivningar i tomträtten utan verkan

När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och lösesumman nedsatts, upphör enligt 13 kap. 19 § första stycket *första meningen* tomträtten med däri upplåtna rättigheter och blir inskrivningar i denna utan verkan. Tomträttshavaren är inte skyldig att frånträda tomträtten förrän lösesumman blivit nedsatt, även om den dag uppsägningen avser är inne. Tomträttshavaren har alltid rätt att sitta kvar till den dag uppsägningen avser, oberoende av att lösesumman nedsättes tidigare. Tomträttens bestånd är oberoende av vilken dag fastighetsägaren faktiskt tillträder fastigheten. Det avgörande är i stället den dag, då fastighetsägarens rätt att tillträda fastigheten inträder.

Innan nedsättning skett, får enligt *andra meningen* tillträde inte äga rum utan tomträttshavarens medgivande.

Fastigheten återgår till fastighetsägaren fri från all rätt som grundar sig på upplåtelse från någon tomträttshavare. Innehavare av nyttjanderätt eller annan sakrätt i tomträtten är inte berättigad till ersättning av fastighetsägaren för förlust som åsamkas genom rättighetens upphörande. Sådana rättigheter anses underkastade de begränsningar, som följer av själva tomträttsupplåtelsen. De gäller i tomträtten så länge denna existerar. Om skadeståndsskyldighet föreligger för tomträttshavaren är att bedöma enligt allmänna skadeståndsregler.

13.19.2 Ränta

Har tomträtten frånträtts på den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen men är lösesumman då ännu inte nedsatt, är fastighetsägaren enligt 13 kap. 19 § andra stycket *första meningen* skyldig att betala ränta till tomträttshavaren. Räntan beräknas enligt *andra meningen* i enlighet med 5 § räntelagen (1975:635), dvs. som avkastningsränta, för tiden från tillträdesdagen till dess nedsättning ska ske och i enlighet med 6 § räntelagen (1975:635), dvs. som dröjsmålsränta, för tiden därefter.

13.20 Utbetalning

20 § Det nedsatta beloppet jämte upplupen ränta skall av länsstyrelsen utbetalas till den som är berättigad därtill. Utan fastighetsägarens medgivande får utbetalning dock ej ske före tillträdesdagen. Ränta som upplupit före tillträdesdagen tillfaller fastighetsägaren.
Svarar tomträtten för beviljad eller sökt inteckning, äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom motsvarande tillämpning. Har rätten bestämt lösesumman till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår, efter betalning av de fordringar som skall utgå ur denna, överskott som ej faller inom det yrkade beloppet, återställes överskottet till fastighetsägaren.
Sammanträde för fördelningen hålls så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sänds genom länsstyrelsens försorg minst två veckor i förväg till tomträttshavaren och kända borgenärer som har panträtt i tomträtten. Om borgenär är okänd, införs kallelsen i Post- och Inrikes Tidningar.
De med fördelningen förenade kostnaderna betalas av fastighetsägaren. Lag (1993:1418).

Förarbeten

Prop. 1970 del B 1 s. 416., prop. 1993/94:19 s. 18-19.

I 13 kap. 20 § finns bestämmelser om utbetalning av nedsatt belopp jämte ränta.

13.20.1 Fördelning av lösesumman

Lösesumman ska enligt 13 kap. 20 § första stycket *första meningen* fördelas på dem som är berättigade därtill.

Utan fastighetsägarens medgivande får enligt *andra meningen* utbetalning dock inte ske före tillträdesdagen. Med tillträdesdagen menas den dag, då fastighetsägaren har rätt att tillträda fastigheten. Skulle tomträttshavaren då ännu inte ha lämnat fastighetsägaren tillträde till fastigheten, betraktas som tillträdesdag vid tillämpningen av förevarande stadgande först den dag då så skett. Om fastighetsägaren lämnar medgivande till att utbetalning sker före denna dag, behöver inte den faktiska tillträdesdagen inväntas.

Ränta som upplupit före tillträdesdagen tillfaller enligt *tredje meningen* fastighetsägaren.

13.20.2 Sökt eller beviljad inteckning

Om tomträtten är belastad med inteckningar, har enligt andra stycket *första meningen* bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom motsvarande tillämpning. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt 5 kap. 16 § andra stycket FBL, när ersättningen på grund av beslut härom vid fastighetsreglering inbetalats till Lst.

Har rätten bestämt lösesumman till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår, efter betalning av de fordringar som ska utgå ur denna, överskott som inte faller inom det yrkade beloppet, återställs enligt *andra meningen* överskottet till fastighetsägaren. Denna bestämmelse har samband med bestämmelsen i 13 kap. 24 § första stycket tredje meningen.

13.20.3 Sammanträde för fördelning

Sammanträde för fördelningen ska enligt 13 kap. 20 § tredje stycket *första meningen* hållas så snart det kan ske. Enligt *andra meningen* ska kallelse till sammanträdet sändas genom Lst:s försorg minst två veckor i förväg till

tomträttshavaren och kända borgenärer som har panträtt i tomträtten. Är borgenär okänd, införs enligt *tredje meningen* kallelsen i Post- och Inrikes

Tidningar (se lag (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m., särskilt 3 §).

13.20.4 Kostnaderna betalas av fastighetsägaren

Enligt 13 kap. 20 § *fjärde stycket* betalas de med fördelningen förenade kostnaderna av fastighetsägaren.

13.21 Ändring av tomträttsavtalet

21 § Har fastighetsägaren och tomträttshavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomt rätten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 1, 12, 14 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättigheten i tomträtten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan därom förklarad vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Angår avtalet utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.
Angående avtal som avses i första stycket gäller i övrigt bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse av tomträtt i tillämpliga delar.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 45 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 416 f.

I 13 kap. 21 § finns bestämmelser om vad som gäller om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av området för tomträtten m.m.

13.21.1 Utvidgning eller inskränkning

Förutsättningar för giltighet gentemot tredje man

Om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser gäller enligt 13 kap. 21 § första stycket *första meningen* en sådan ändring mot den som har rättighet i tomträtten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller sökt och förklarad vilande. Detsamma gäller avtal om ändring av ändamålet med tomträtten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga om överenskommelse är tillåten enligt 13 kap. 11, 12, 14, 15 eller 17 §. Bestämmelsen innebär att sådant avtal inte gäller mot den som har rättigheter i tomträtten inskrivna före avtalet.

Paragrafen har anknytning till de dispositiva bestämmelserna i detta kapitel. Den reglerar alltså inte i vilka fall överenskommelse får ske. Paragrafen har i stället till syfte att med hänsyn till andra rättsägares intressen i tomträtten inskränka befogenheter för kontrahenterna att i sådana hänseenden, där lagens regler är dispositiva, genom överenskommelse ändra upplåtelsens innehåll samt att dessutom reglera det förfarande som ska tillämpas i fråga om dylika överenskommelser.

Frågor som kan vara föremål för ändringsavtal är sådana där utvidgning eller inskränkning av området för tomträtten. I detta fall krävs fastighetsbildande åtgärder, se nedan. Beträffande frågor som avses i 13 kap. 4 § angående ändamålet med tomträtten samt övriga föreskrifter angående tomträttens utövning. Detta är en partiell hänvisning till 4 § första stycket.

Enligt de paragrafer som omnämns kan överenskommelse också ske beträffande följande frågor.

11 § Ändring av avgälden för kommande tidsperiod.

12 § Jämkning i avgäldens belopp på grund av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning under löpande period.

14 § Längsta tidsperiod för uppsägning från fastighetsägarens sida för att tomträtten ska upphöra, minimitiderna däremot är tvingande.

15 § Uppsägningstid.

17 § Lösenskyldighet.

För att avtalet ska bli gällande mot övriga rättsägare krävs alltså att inskrivning beviljats eller att ansökan därom förklarats vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Detta skiljer sig från vad som i övrigt gäller att redan ansökan om inskrivning medför giltighet mot tredje man.

Om nödvändiga medgivanden från rättighetshavare inte hunnit införskaffas ska ansökan enligt 21 kap. 5 § fjärde stycket förklaras vilande. Vilandeförklaringen har den viktiga betydelsen att medgivande inte behöver föreligga från rättighetshavare som söker inskrivning senare. Detta kan få särskild betydelse, om sökanden önskar åberopa sig på regeln att medgivande från rättighetshavare inte behövs, när ändringsavtalet är utan betydelse för dennes säkerhet. En tillämpning av denna regel kan exempelvis fordra kompletterande utredning. Sökanden kan i sådant fall ha behov av att få en vilandeförklaring till stånd, medan utredningen framskaffas (se prop. 1970:20 del B 1 s. 418).

För kontrahenterna inbördes är ett ändringsavtal givetvis bindande oberoende av inskrivning. Likaså är den som genom frivillig överlåtelse förvärvar tomträtten enligt allmänna rättsregler bunden av avtalet (se prop. 1953:177 s. 46).

Rättsfall: Panträttsprövning

HovR N. Norrl. avd 2, 1981-09-16, RH 1981:43 (LM ref. 81:45). Ändringsavtal hade träffats mellan tomträttshavare och tomträttsupplåtaren (kommunen) om höjning av tomträttsavgälden. Kommunen ansökte därefter om inskrivning av ändringsavtalet. Tomträtten var intecknad. Ansökningen vilandeförklarades, eftersom inteckningshavaren inte medgivit inskrivningen av ändringsavtalet. HovR undanröjde IM:s beslut med motiveringen att den överenskomna avgälden var väsentligen utan betydelse för inteckningshavarens säkerhet.

(Se även 21 kap. 5 §.)

Avtal om ändring av området för tomträtten beroende av fastighetsbildning

Avtal om utvidgning eller inskränkning av det område som tomträtten avser, enligt andra meningen giltigt endast om fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet. Fastighetsbildning får enligt FBL inte ske förrän ansökan om sådana avtal har förklarats vilande endast i avvaktan på fastighetsbildning. I inledningen till detta kapitel har redogjorts för de olika bestämmelserna i FBL. Först sedan fastighetsbildning kommit till stånd får enligt 21 kap. 5 § ansökan om inskrivning beviljas.

13.21.2 Regler för avtal enligt första stycket

Angående avtal som avses i första stycket gäller i övrigt enligt 13 kap. 21 § *andra stycket* bestämmelserna i detta kapitel i tillämpliga delar.

Denna bestämmelse avser i första hand föreskrifterna om avtalets form. Den innebär också en erinran om att i sådant avtal inte får tas in bestämmelse, som enligt en indispositiv regel är förbjuden, när det gäller upplåtelse av tomträtt, t.ex. inskränkning i rätten att överlåta tomträtten.

13.22 Tomträtten upphör efter avtal

22 § Överenskommer fastighetsägaren och tomträttshavaren om tomträttens upphörande eller kommer tomträtten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten på tomträttshavaren och är tomträtten inskriven, gäller dock tomträtten till dess inskrivningen dödas. Även om inskrivningen av tomträtten dödas, svarar fastighetsägaren för rättighet som gäller i tomträtten oberoende av inskrivning.

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 49., prop. 1970:20 del B 1 s. 418.

Fastighet och tomträtt kommer i samme ägares hand

Tomträtten och äganderätten till fastigheten kan komma i samma hand på annat sätt än genom uppsägning. Tomträtten kan enligt 13 kap. 22 § *första meningen* komma att upphöra genom avtal härom eller genom att fastighetsägaren förvärvar tomträtten eller tomträttshavaren förvärvar äganderätten till fastigheten. En förutsättning är då att tomträtten dödas, vilket kräver åtgärder beträffande inteckningar innan så kan ske.

När fastighetsägaren lämnat tomträttshavaren kredit mot inteckning i tomträtten, kan han för att skydda sin inteckning bli tvungen att inropa tomträtten på exekutiv auktion. En tomträtt kan övergå till fastighetsägaren även genom frivillig överlåtelse. Det är också tänkbart att fastighetsägaren säljer marken till tomträttshavaren. Så länge tomträtten är besvärad av någon intecknad rättighet, kräver inteckningshavarens intresse att tomträttens består, fast äganderätten och tomträtten kommit i samme ägares hand. I sådana fall däremot då tomträtten är fri från inteckning kan fastighetsägaren och tomträttshavaren bringa tomträtten att upphöra. Denna bestämmelse innebär att även om tomträtt och fastighet har kommit i samme ägares hand, tomträtten ändå gäller till dess inskrivningen dödas och att sådan dödning inte får ske förrän tomträtten är fri från inteckningar. Om fastighetsägaren inropar tomträtten på exekutiv auktion t.ex., kan denne alltså i sin tur överlåta tomträtten.

Det kan vara fråga om frivillig överlåtelse av tomträtten på fastighetsägaren. Det är också tänkbart att fastighetsägaren överlåter fastigheten på tomträttshavaren.

Enligt 21 kap. 6 § andra stycket får ansökan om dödning av tomträtten inte beviljas, om inskrivning i tomträtten är beviljad eller sökt eller om tomträtten har utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i anspråk genom betalningssäkring och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då dödning söks.

För dödning av inskrivning krävs medgivande av rättighetshavaren.

Ett avtal mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren om att tomträtten ska upphöra medför i och för sig inte tomträttens upphörande utan behandlas som en överlåtelse av tomträtten på fastighetsägaren.

Fastighetsägaren övertar rättighet i tomträtt

Även om inskrivningen av tomträtten dödas, svarar enligt *andra meningen* fastighetsägaren för rättighet som gäller i tomträtten oberoende av inskrivning.

En överlåtelse av tomträtten till fastighetsägaren har i fråga om beståndet av nyttjanderätt i tomträtten samma verkan som varje annan överlåtelse av tomträtten. I den mån fastighetsägaren vid förvärvet av tomträtten har blivit bunden av en sådan upplåtelse, befriar den omständigheten att tomträtten sedermera dödas inte fastighetsägaren från hans förpliktelser mot rättighetens innehavare. Detsamma gäller, när tomträtten dödas, sedan tomträttshavaren förvärvat äganderätt till fastigheten. Detta gäller även beträffande andra rättigheter, som oberoende av inteckning gäller i tomträtten vid tiden för inskrivningens dödande, t.ex. servitut eller rätt till elektrisk kraft (se prop. 1953:177 s. 2.).

Här kan erinras att dödning av inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft inte påverkar det materiella rättsläget. En dödning medför i och för sig inte att rättigheten upphör. Efter dödning av inskrivning av sådan rättighet i tomträtten kommer därefter rättigheten att gälla i fastigheten enligt förevarande bestämmelse.

För oinskrivna rättigheter finns bestämmelser i 7 kap. i avsnittet *rättighetens ställning vid fastighetens övergång på ny ägare*. Dessa regler gäller också vid överlåtelse av tomträtt.

13.23 Behörig domstol

23 § Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma upptages av mark- och miljödomstol. Lag (2010:993)

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 49., prop. 1970:20 del B 1 s. 418., prop. 2009/10:215 endast redaktionella ändringar.

I 13 kap. 23 § finns bestämmelser om behörig domstol vid omprövning av avgäld m.m.

13.24 Expropriationslagens regler

24 § Angående rättegången i mål som avses i 23 § gäller i tillämpliga delar expropriationslagen (1972:719). Bestämmelserna om utredningsbeslut äger dock tillämpning endast i den mån målet avser bestämmande av lösesumma. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller rättighet som är inskriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.
I mål angående bestämmande av lösesumma skall fastighetsägaren vidkännas på ömse sidor uppkomna rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen, i den mån ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Har motpart förebringat utredning i strid med utredningsbeslut som mark- och miljödomstolen meddelat, ersättes dock kostnaden för sådan utredning endast i den mån utredningen haft betydelse för utgången i målet. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att fastighetsägaren, om ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att fastighetsägaren fullföljt talan. Lag (2010:993)

Förarbete

Prop. 1970:20 del B 1 s. 419., prop. 1972:109 s. 327-328., prop. 2009/10:215 endast redaktionella ändringar.

I 13 kap. 24 § sägs att ExL:s regler gäller i tillämpliga delar beträffande mål som avses i 13 kap. 23 §.

13.25 Talan om omprövning m.m.

25 § När talan väckes angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft. Lag (2000:226).

Förarbeten

Prop. 1953:177 s. 49., prop. 1970:20 del B 1 s. 419.. prop. 1999/2000:38 endast redaktionella ändringar.

I 13 kap. 25 § finns bestämmelse om att rätten ska anmäla till IM, när talan väcks angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning.

Bestämmelserna i denna paragraf är motiverade av hänsyn till tredje man.

13.26 Likställighetsförklaring

26 § Bestämmelserna i utsökningsbalken, konkurslagen (1987:672) och lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning angående fast egendom och rättighet däri tillämpas också i fråga om tomträtt.
Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt är denna likställd med fast egendom. Lag (1991:850).

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 419 f., prop. 1990/91:126 s. 57.

I 13 kap. 26 § likställs tomträtt med fast egendom och rättighet däri i vissa situationer.

Rättsfall: Tomträtten på Lindholmen

NJA 2021 s. 676. Ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas även i förhållande till tomträttshavare, om den fastighet som tomträtten är upplåten i minskas till följd av en fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § FBL.

14. SERVITUT

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B s. 687–728.

Kapitlets innehåll och disposition

14 kap. 1 § uppställer flera villkor, de s.k. servitutsrekvisiten, som måste vara uppfyllda för att en upplåtelse ska ha bindande verkan som servitut.

14 kap. 2 § anger att servitut får upplåtas till förmån även för gruvegendom.

14 kap. 3 § stadgar att servitut inte kan överlåtas utan att överlåta äganderätten till den härskande fastigheten.

14 kap. 4 § undantar skogsfång och bete från servitutsbildning.

14 kap. 5 § anger att upplåtelsen ska vara skriftlig.

I 14 kap. 6–8 §§ finns vissa förhållningsregler vid utövande av servitut.

14 kap. 9–10 §§ innehåller bestämmelser om hävning.

14 kap. 11 § hindrar att servitutsbelastningen ökar vid ändring av fastighetsindelningen.

14 kap. 12 § anger att servitut automatiskt upphör vid sammanläggning av härskande och tjänande fastighet.

14 kap. 13 § innehåller bestämmelser om bortförande av egendom i vissa fall.

14 kap. 14 § innehåller en hänvisning till FBL:s bestämmelser om ändring och upphävande.

Grundläggande om servitut

I 14 kap. regleras servitut tillkomna genom avtal, *avtalsservitut*. Servitut kan också bildas genom beslut vid förrättning av myndighet eller genom beslut av domstol, t.ex. enligt FBL, AL, MB, ExL och PBL samt vid syneförrättning enligt lagen om ägofred. Servitut bildade enligt dessa lagar är *officialservitut*. Detta gäller också servitut enligt äldre jorddelningslagstiftning. Vad som gäller enligt 14 kap. gäller i princip inte för officialservitut (se 14.1.3 Officialservitut) utan dessa regleras i separat lagstiftning. Bestämmelserna i 14 kap. 1 § är emellertid grundläggande för servitutsrättigheten överhuvudtaget och gäller vid servitutsbildning oavsett vilken lag som används för bildandet.

Servitut är en begränsad rättighet knuten till äganderätten av en fastighet – den *härskande fastigheten* – och utgör ett *komplement* till äganderätten. Det är äganderätten som enligt JB är utgångspunkten för fastighetsbegreppet. Detta innebär att utnyttjandet av en fastighet ska bygga på äganderätten till denna. Emellertid kan en fastighet behöva kompletteras med anläggning utanför fastigheten för att bli lämplig för sitt ändamål. Detta kan ske genom

att till fastigheten läggs en servitutsrättighet på annan fastighet – den *tjänande fastigheten* – till exempel för att anlägga och nyttja utfartsväg.

Positiva och negativa servitut

Servituten kan delas in efter sin beskaffenhet i *positiva servitut* och *negativa servitut*. Positiva servitut avser aktiviteter från den härskande fastighetens sida, endera på den tjänande fastigheten eller på den härskande fastigheten. Servitutet kan avse rätt att *nyttja* den tjänande fastigheten, t.ex. rätt till väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, grustäkt, vattentäkt eller liknande. Hit hör även jakt och fiske – under förutsättning att servitutsrekvisiten i övrigt är uppfyllda. Ett positivt servitut kan också gå ut på en användning av den härskande fastigheten som normalt inte kan tolereras inom grannelagsrättens ram t.ex. utsläpp av rök eller buller.

De positiva servituten delas emellanåt in i flera underkategorier. Med *platsservitut* avses rätt till väg, ledning osv. *Alsterservitut* är typiska jordbruksservitut, till exempel skogsservitut och betesservitut, vilka numera inte får nybildas. Sådana servituts omfattning bestäms av husbehovet. Med *substansservitut* avses rätt att ta vissa substanser såsom sten, grus och sand. *Fångstservitut* avser jakt- och fiskerättigheter. *Vattenservitut* avser vattentäkt.

Ett servitut kan också innebära rätt för ägaren av den härskande fastigheten att *råda över* den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Denna typ av servitut kallas för negativa servitut. Ägaren till den tjänande fastigheten får på grund av detta inte förfoga över sin fastighet på ett sätt som normalt ingår i äganderätten. Servitutet kan gå ut på att den tjänande fastigheten inte får bebyggas hur som helst, till exempel att den inte får bebyggas med hus högre än tre våningar. Ett annat exempel är de s.k. villaservituten. Ett sådant innebär vanligen att ägaren av den tjänande fastigheten inte utan medgivande av den härskande fastighetens ägare får bebygga sin fastighet med annat än en villa av viss typ eller viss höjd eller bedriva viss verksamhet på fastigheten. Det måste då vara fråga om någon inskränkning i den *faktiska* användningen. En begränsning av ägarens befogenhet att företa rättsliga dispositioner över sin fastighet – till exempel en inskränkning i rätten att överlåta fastigheten – kan inte utgöra servitut.

Lokalisering av servitut

Ett servitut kan vara *lokaliserat* till visst bestämt område av den tjänande fastigheten, varvid den härskande fastighetens ägare vid utövningen av servitutet är skyldig att hålla sig till detta område. Finns inget område bestämt för utövningen är servitutet *olokaliserat*.

Servitut som enligt avtal eller beslut ska utövas på visst område av fastighet brukar benämnas *rättsligen lokaliserat* servitut. Ofta har något utövningsområde inte bestämts men servitutet utövas rent faktiskt endast på visst område. Då anses servitutet vara *faktiskt lokaliserat*. Ett faktiskt lokaliserat servitut blir att anse som rättsligen lokaliserat genom byggandet av en anläggning, till exempel väg eller ledning, med stöd av servitutet, om det grundläggande avtalet eller beslutet ger anledning till en sådan tolkning.

Rättsfall: Vägservituts läge samt om det ansågs lokaliserat

MÖD, 2023-03-30, F 12572-21. MÖD instämde i LMs bedömning vid fastighetsbestämning av servitut för väg. Domstolen konstaterar att det är något oklart när vägen hade byggts och dess läge faktiskt lokaliserats. På de

äldre förrättningskartorna har vägen endast redovisats schematiskt eller inte visats sammanhängande. Nu bestämd sträckning överensstämmer i huvudsak med redovisningen på 1958 års ekonomiska karta och MÖD ansåg att vägen blivit faktiskt lokaliserad någon gång mellan 1942 och 1958. MÖD ansåg att det äldre kartmaterialet ger stöd för att vägen inte lokaliserats närmare tomtmarken på den belastade fastigheten genom LMs beslut.

Rättsfall: Ej faktiskt lokaliserat

HovR Ö Norrl, 1991-02-21, UÖ 1036 (Lm ref 91:5) I målet ansågs att för att ett vägservitut skulle anses ha blivit faktiskt lokaliserat – trots att någon väg inte anlagts – måste det krävas att vägrätten utövats inom ett visst bestämt område av den tjänande fastigheten under en inte obetydlig tid. Ett olokaliserat servitut kan inte lokaliseras genom fastighetsbestämning. Då krävs en fastighetsreglering.

Rättsfall: Användning av servitut trumfade ordalydelsen

MÖD 2019:9. MÖD beslutade att ett av LM tidigare tillskapat servitut år 1943 för båt- och badplats skulle vara lokaliserat. Enligt ordalydelsen kunde tolkas att servitutet var olokaliserat, vilket LM kom fram till i fastighetsbestämningsåtgärden som överklagades. MÖD ansåg att tolkningen av servitutet ska förutom ordalydelsen även se till behovet bakom servitutsupplåtelsen, förhållandena på platsen vid dess tillskapande och sättet som servitutet har nyttjats på och läggas till grund för bestämmandet av dess innebörd. MÖD fann att servitutet var lokaliserat eftersom det i princip sedan det tillskapades endast nyttjats inom visst område.

Vägservitut som vid avstyckning bildats i styckningsfastighetens andel i samfälld väg anses olokaliserat. Det är vanligt att samfällda vägar överförs till angränsande fastigheter. Servitut i andel i samfälld väg kan i sådana fall bli utan utövningsområde. Nytt servitut kan behöva bildas i den mottagande fastigheten. Det ingår i LM:s utredningsskyldighet att bevaka detta (se Handbok FBL 10.5.2 Andelsservitut samt prop. 1969:128 del B s. 1147).

Tolkning av servitut

Vid tolkning av servitutet är det i första hand servitutsupplåtelsens ordalydelse som bestämmer dess innebörd. Det är även viktigt att se till det behov som ligger bakom servitutsupplåtelsen, men också hur förhållandet på platsen såg ut vid tidpunkten för servitutsupplåtelsen. I praxis finns också visst stöd för att det sätt som servitutet har kommit att utnyttjats på kan läggas till grund för bestämmandet av dess innebörd.

Rättsfall: Servitutet och grindarna

NJA 2018 s. 200. I fråga om rättighetsägare kunde anses få tåla viss begränsning av servitutsrätten som uppkommit genom utveckling av markanvändningen redogjorde HD för hur servituts innebörd ska bestämmas, både avtalsservitut som officialservitut, men med viss försiktighet vad gäller officialservitut. HD ansåg att innebörden av servitutsupplåtelse bestäms i första hand av dess ordalydelse. Även dess innebörd och andra omständigheter kan även beaktas. Även behovet som ligger bakom servitutsupplåtelsen har betydelse varför ett generellt beskrivet servitut kan ges en mer begränsad innebörd om härskande fastighets behov inte motsvarar vad som ryms inom ordalydelsen. Andra omständigheter som förelåg vid tiden för servitutsupplåtelsen, kan ge anledning att tolka in skilda slag av inneboende begränsningar i servitutsrätten. Det kan t.ex. stå klart att en viss servitutsupplåtelse inte varit avsedd att förhindra ägaren av den tjänande fastigheten att fortsätta den markanvändning som pågår vid tiden för servitutsupplåtelsen; servitutsrätten gäller då inte obegränsat utan kan utövas endast med de begränsningar som följer av verksamheten. När det gäller officialservitut måste särskilt beaktas att de utgör en integrerad del av fastighetsindelningen och att de utan vidare gäller i förhållande till tredje

man, såsom en ny ägare av den tjänande fastigheten. Intresset av tydlighet och förutsebarhet i fastighetsindelningen ger anledning att iaktta en viss försiktighet med att läsa in begränsningar i sådana servitut.

Avgränsning mot nyttjanderätt

Dispositionen av mark kan också bygga på en begränsad rättighet av nyttjanderättskaraktär. En byggnad kan uppföras på annans mark med stöd av ett nyttjanderättsavtal, ett avtal om bostadsarrende – dvs. hus på ofri grund. En sådan rättighet är knuten till en person, inte till en fastighet, även om rättighetshavaren i och för sig kan tänkas vara fastighetsägare. Om markbehovet måste lösas med en nyttjanderätt på grund av t.ex. att ändamålet kräver ett mera totalt nyttjande av marken, är, enligt gällande lagstiftning, endast expropriation av äganderätten möjlig, när frivilliga avtal inte går att uppnå.

Det har förekommit fall där en som servitut rubricerad rättighetsupplåtelse inte vid en senare bedömning av domstol har accepterats som servitutsavtal trots att IM godtagit avtalet som servitutsupplåtelse, se till exempel NJA 1983 s. 292 (Lm ref. 83:10). Viss osäkerhet föreligger alltså huruvida en rättighetsupplåtelse som skett genom frivilligt avtal verkligen är servitut. Att en upplåtelse godtagits som servitut vid inskrivning av avtalet ger inga garantier för att det verkligen rör sig om ett servitut. Rättsverkan av en inskrivning har i stort sett enbart sakrättslig betydelse på så sätt att rättigheten alltid består mot tredje man, till exempel en ny fastighetsägare. Däremot ger inskrivningen inga garantier för att det är fråga om servitut. Domstol eller LM kan mycket väl vid en prövning komma fram till att en upplåtelse, som skrivits in som servitut, i stället är en nyttjanderätt. Om en ansökan finns om upphävande av en sådan rättighet vid lantmäteriförrättning, kan denna inte upphävas, om man kommer fram till att det inte är fråga om servitut.

Vid en servitutsbildning av myndighet enligt FBL och andra lagar måste också servitutsrekvisiten iakttas. Ett sådant beslut, som vunnit laga kraft, är i princip alltid servitut, även om man skulle ha bortsett från servitutsrekvisiten. Det kan dock tänkas att man kan få sådana felaktigt bildade servitut upphävda genom att begagna sig av extraordinära rättsmedel.

14.1 Servitutsrekvisiten

> 1 § Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).
> Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.
> Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 410–411, del B s. 714–719, 728–733

14 kap. 1 § innehåller definitionen av servitutsbegreppet. Bestämmelsen ställer upp villkoren att ett servitutsavtal är giltigt om det

- är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, vilket innebär att det är till nytta för den härskande fastigheten (lat. utilitas fundo) och skapar en positiv nettoeffekt,
- är begränsat på det sättet att ägaren till den härskande fastigheten har rätt att i endast visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk eller råda över användningen av den tjänande fastigheten eller vad som hör till denna, samt
- avser ett ändamål som är av stadigvarande betydelse (lat. perpetua causa) för den härskande fastigheten.

Tidigare har också ställts krav på närhet (lat. *vicinitas)* mellan den härskande och den tjänande fastigheten. Detta krav är numera i stort sett uppgivet och anses ingå i rekvisitet om ändamålsenlig markanvändning (se prop. 1970:20 del B s. 691).

Frågan huruvida servitutsrekvisiten är uppfyllda ska som utgångspunkt prövas på grundval av förhållandena vid servitutsavtalets ingående. Skulle rekvisiten inte vara uppfyllda leder avtalet inte till något servitut. Det hindrar inte att avtalet kan vara bindande mellan parterna såsom ett nyttjanderättsavtal (jämför NJA 1997 s. 307).

Ett servitut blir inte giltigt bara för att det skrivits in. Inskrivningsmyndighetens prövning är summarisk och inte slutligt avgörande för giltighetsfrågan. Om inskrivning av ett ogiltigt servitut sker kan ägaren till den tjänande fastigheten efter talan vid allmän domstol genom dom få fastställt att servitutet är ogiltigt och att inskrivningsbeslutet ska undanröjas.

Om ändrade förhållanden gör att servitutsrekvisiten inte längre är uppfyllda innebär inte det att servitutet blir ogiltigt. Det kan emellertid efter vad som sägs i 14 kap. 14 § upphävas genom fastighetsreglering enligt bestämmelserna i FBL (prop. 1970:20 del B s. 717).

14.1.1 Ändamålsenlig markanvändning m.m.

Fastighetsanknytning

I lagtexten har använts termerna tjänande och härskande fastighet, vilket innebär att ett servitut i princip måste vara *fastighetsanknutet*, alltså ett rättsförhållande mellan fastigheter. Denna princip frångås i JB endast i fallen att gruvegendom kan vara härskande i ett servitutsförhållande (14 kap. 2 §) och att tomträtt kan vara såväl härskande som tjänande (13 kap. 1 § andra stycket). Servitut som bildas enligt AL kan innehålla fler typer av härskande och tjänande enheter till följd av det utökade fastighetsbegreppet i 2 § AL.

Servitut kan som utgångspunkt inte upplåtas i fastighets *andel* i samfälld mark (7 kap. 9 §). Ett undantag från detta finns i 10 kap. 5 § andra stycket FBL. Vid avstyckning kan servitut upplåtas i stamfastighetens andel i samfälld väg.

Byggnad eller anläggning

Som underlag för servitut godtas varje slags anläggning som är att anse som tillbehör till den tjänande fastigheten. Detta gäller även föremål som finns utanför fastigheten men som med stöd av 2 kap. 1 § andra stycket utgör tillbehör. Som underlag för servitut godtas nämligen enligt lagtexten även byggnad eller annan anläggning som hör till den tjänande fastigheten. Med anläggning avses såväl en fristående anläggning som en i en byggnad befintlig anläggning, till exempel värmeanläggning. I samtliga fall är det den fastighet till vilken byggnaden eller anläggningen hör som utgör det rättsliga objektet för servitutet (se prop. 1970:20 del B s. 731–732). Det är inte möjligt att upplåta servitut i byggnad eller anläggning som är lös egendom, till exempel byggnad på ofri grund.

Rättsfall: Servitut på tillbehör ska belasta både ägaren till tillbehöret och den underliggande marken

Svea HovR, 1982-06-24, UÖ 23 (Lm ref 82:13). Fastighetsreglering. I samband med avstyckning uppläts genom fastighetsreglering rätt för styckningslotten att använda befintlig väg på grannfastigheten för utfart. Vägen hade anlagts med stöd av ett utfartsservitut av ägaren till en tidigare gjord avstyckning. Vägen var alltså tillbehör till annan fastighet än den där den var belägen. HovR ansåg att servitutsrätten borde innefatta dels rätt att utnyttja markområdet, dels rätt att utnyttja den på markområdet befintliga vägen. Både den fastighet till vilken vägen var tillbehör och den fastighet där vägen var belägen blev alltså tjänande.

Anm.

I en sådan situation bör gemensamhetsanläggning enligt AL bildas.

Ändamålsenlig markanvändning innebär krav på positiv nettoeffekt

Att ett servitut ska vara ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning innebär både att upplåtelsen ska vara till nytta för den härskande fastigheten och att den ska åstadkomma en *positiv nettoeffekt*. För ett giltigt servitut krävs att nyttan för den härskande fastigheten överstiger belastningen på den tjänande fastigheten. Det innebär ett krav på att servitutet genom ett rationellt utnyttjande av den fasta egendomen medför en ökning av fastigheternas sammanlagda värde (prop. 1970:20 del B s. 715–716).

Vid bedömningen av nyttan för den härskande fastigheten ska mark, byggnader och andra anläggningar ses som en sammanhållen enhet (prop. 1970:20 del B s. 720–721). För avtalsservitut krävs inte att den positiva nettoeffekten ska vara uppfylld *i det enskilda fallet* utan det är tillräckligt att upplåtelsen *typiskt sett* uppfyller kraven på positiv nettoeffekt. Att i det enskilda fallet en positiv nettoeffekt inte uppnås behöver således inte innebära att servitutet är ogiltigt (a. prop. del A s. 410–411). Bedömningen ska göras med utgångspunkt i förhållanden vid servitutsavtalets tillkomst. Rätt till utfartsväg är exempel på ett typiskt servitutsändamål. En sådan upplåtelse uppfyller typiskt sett kraven på positiv nettoeffekt och godtas som regel som servitut vid ansökan om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel utan att man går in på en prövning i det enskilda fallet.

Rättsfall: Servitut för va-ledningar medförde nytta för kommunal fastighet

Göta HovR, 1972-03-14, Ö 4/72 (Lm ref 72:15). Inteckning (inskrivning) av servitut. Rätt att anlägga och för all framtid bibehålla vatten- och avloppsledningar samt avloppstunnel ansågs kunna inskrivas som servitut till förmån för kommuns fastighet på vilken var belägen materielgård och byggnad som inrymde huvudadministration beträffande debitering av avgifter för vatten och avlopp, abonnentregistrering samt mätaravläsning.

Positiva servitut

Den vanligaste befogenheten för servitutshavaren är att nyttja den tjänande fastigheten i något hänseende, s.k. positivt servitut. Under detta begrepp faller företeelser som att begagna väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, grustäkt, vattentäkt eller annat dylikt på den tjänande fastigheten. Även företeelser som jakt och fiske hör – i den begränsade utsträckning som dessa med hänsyn till kravet på ändamålsenlighet överhuvudtaget går in under servitutsbegreppet – hemma i denna grupp. Karaktäristiskt för denna kategori av servitutsrättigheter är att det är fråga om ett positivt handlande från rättighetshavarens sida på den tjänande fastigheten (prop. 1970:20 del B s. 730-731).

Rättigheten ska vara avpassad till den härskande fastighetens behov. En rättighet som går utöver detta behov kan inte bedömas som servitut. Om rättigheten går ut på att ägaren till den härskande fastigheten får tillgodogöra sig alster från den tjänande fastigheten, t.ex. grus från en grustäkt, måste rättigheten vara anpassad till behovet på den härskande fastigheten. Skulle rättigheten gå utöver behovet så, att försäljning till utomstående kan ske, föreligger inte servitut utan nyttjanderätt. Något avsalumoment får inte föreligga. I dessa fall brukar man också tala om husbehovsrättigheter. Om en rättighet av denna karaktär går utöver husbehovet, kan även – om ändamålet är ett typiskt servitutsändamål – tänkas att det är fråga om ett servitut men att detta inte kan utnyttjas enligt avtalets lydelse utan efter husbehovet.

Vid sidan av den typ av servitutsbefogenheter som innebär ett positivt handlande på den tjänande fastigheten förekommer det en annan typ som utmärks av att rättighetshavaren får företa en viss handling *på sin egen fastighet* som påverkar förhållandena på den tjänande fastigheten. Det är här fråga om företeelser som går utöver vad som kan tolereras inom grannelagsrättens ram. Som exempel kan nämnas utsläppande av rök eller industriellt avloppsvatten. Dessa företeelser kan vara av mycket skiftande beskaffenhet och har beskrivits så, att de innebär rätt för ägaren av den

härskande fastigheten att på annat sätt, alltså än genom att nyttja, ta i anspråk den tjänande fastigheten (prop. 1970:20 del B s. 731).

Om det positiva servitutet går ut på ett ianspråktagande av den tjänande fastigheten på annat sätt än nyttjande, får detta ianspråktagande inte vara för dominerande. Ett rökutsläpp får inte störa alltför mycket på den tjänande fastigheten. Detta kan jämföras med lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning. Avstyckning från en fastighet, där det bedrivs verksamhet som skulle bli mycket störande på den avstyckade fastigheten, t.ex. en jordbruksfastighet med djurhållning i nära anslutning, är knappast lämplig fastighetsbildning.

Negativa servitut

I fråga om negativa servitut får det i samtliga dessa fall bara vara fråga om inskränkningar i den faktiska användningen av fastigheten. Den juridiska rådigheten kan aldrig bli föremål för servitut. Servitut av den nu åsyftade typen innebär alltså att ägaren av den tjänande fastigheten underkastar sig vissa inskränkningar i användningen av sin fastighet till förmån för ägaren av den härskande fastigheten. Sett från den sistnämndes – dvs. rättighetshavarens – synpunkt kan detta sägas innebära att denne får en viss rådighet över användningen av den tjänande fastigheten (prop. 1970:20 del B s. 731).

Rättsfall: Byggnadsförbud inte ändamålsenligt

HovR V Sv, 1984-03-15, Ö 631/83 (Lm ref. 84:68). Inskrivning av servitut. I köpeavtal hade upptagits villkor att grannfastighet inte skulle bebyggas. Köparen ansökte om inskrivning av detta villkor såsom servitut. Den sökta inskrivningen ansågs inte vara av beskaffenhet att främja en ändamålsenlig markanvändning. På grund härav och då tjänande fastighet detaljplan fick bebyggas med byggnad för fritidsbruk ansågs den aktuella bestämmelsen i köpeavtalet inte kunna inskrivas som servitut.

Rättsfall: Utsiktsservitut var tillåtet

Svea HovR, 1987-05-07, Ö 544/87 (LM ref. 87:4). Inskrivning av servitut. IM hade vägrat inskrivning av avtalsservitut för utsikt. HovR ansåg att utsikt fortfarande fick anses vara ett godtagbart servitutsändamål. I 1907 års servitutslag nämndes utsikt som exempel på servitut. Av förarbetena till JB framgår att någon saklig ändring i förhållande till tidigare gällande rätt inte åsyftats.

Observera att man inte genom ett servitutsavtal kan frita sig från skadeståndsskyldighet som viss verksamhet kan medföra, se t.ex. HovR Ö Norrl, 1986-06-25, Ö 3/86 (Lm ref. 86:35).

Särskilt om jakt och fiske

Jakt- och fiskerättigheter är enligt 7 kap. 3 § partiella nyttjanderätter. En rättighetshavare behöver inte vara fastighetsägare. Sådana rättigheter ansågs överhuvudtaget inte kunna bedömas som servitut före 1907 års servitutslag. Sedan denna lag trädde i kraft kom praxis så småningom att utvecklas så att fiskerättigheter i vissa undantagsfall bedömdes som servitut. Med införandet av 1938 års jaktlag kom även jaktservitut att tillåtas.

Fiskerätt har accepterats som servitut i vissa fall när den gällt till förmån för jordbruksfastighet. Det avgörande varit behovet av rättigheten. I fall där fiskerätt kunde vara av avgörande betydelse för försörjningen på fastigheten har fiskerätt ibland accepterats som servitut. Däremot har fiskerätt som regel inte accepterats som servitut när den gällt till förmån för

fritidsfastighet. Rättigheten har i sådana fall inte totalt sett ansetts medföra en positiv nettoeffekt utan har varit mera varit bunden till fastighetsägarens personliga intressen. I sådana fall föreligger nyttjanderätt. Undantag har gjorts för fritidsfastighet som inrättats huvudsakligen som bas för fiskeändamål. Här har ett verkligt behov ansetts föreligga.

Rättsfall: Fritidsfiske för sportfiskefastighet utgjorde servitut

NJA 1976 s. 242 (Lm ref 76:53). Inskrivning av servitut. Rätt till fritidsfiske ansågs kunna inskrivas som servitut. Servitutet avsåg rätt för ägare till fastighet, som uteslutande används som bas för sportfiske, att bedriva fiske i närliggande vatten. Servitutet ansågs gälla i enskilt bundet och fritt fiske (fiskelott) liksom i fastighets servitutsrätt till fiskelott men inte i andel i samfällt fiske.

Rättsfall: Fritidsfiske för fritidsfastighet nekades inskrivning

Göta HovR, 1982-10-18, Ö 258/81 (Lm ref 82:19). Inskrivning av servitut. Upplåtelse av fritidsfiske till ägaren av fritidsfastighet (nedlagt brukningscentrum) ansågs ägnad att tillgodose dennes personliga intressen och inte främja en ändamålsenlig markanvändning. Fastigheten hade ett påtagligt användningsområde även utan tillgång till fisket. Inskrivning som servitut vägrades.

Rättsfall: Fisk- och kräftfiske för bostadsfastighet i nedlagt stenbrott utgjorde servitut

Svea HovR, 1972-12-06, F 71/72 (Lm ref 72:14). Slutbrutna stenbrott på industrifastigheter hade vattenfyllts och fisk och kräftor hade inplanterats däri. Stenbrotten kunde inte antagas komma att användas för annat ändamål än fiske. Avtal avseende servitutsrätt till fiske och kräftfångst i brotten till förmån för bostadsfastighet utan eget fiske ansågs vara av stadigvarande betydelse för denna och utgjorde därmed servitut som kunde inskrivas.

Utgångspunkten vid bedömning av om servitut föreligger är förhållandena vid avtalstillfället. Om en fastighet vid avtalstillfället var jordbruksfastighet kan en sådan rättighet tänkas vara ett servitut om rättigheten i övrigt uppfyller kravet på positiv nettoeffekt. Om fastigheten sedan förändrat karaktär till fritidsfastighet har ingen betydelse. Om en rättighet däremot upplåtits till förmån för en fastighet som vid upplåtelsetillfället var fritidsfastighet, måste denna rättighet som regel bedömas som en nyttjanderätt.

En jakträtt är oftast en personlig rättighet. Enligt förarbetena till 1938 års jaktlag kunde jakträtt utgöra servitut i de fall en rättighet var utformad så att den främjade jaktvårdsintressena på den härskande fastigheten. Som exempel anfördes att om en fastighetsägare vid försäljning av område av sin fastighet förbehöll sig jakträtten med ensamrätt på detta område, detta ansågs främja jaktvårdsintressena. Om avtalet däremot gick ut på att såväl säljare som köpare skulle ha jakträtt på området – säljaren förbehöll sig jakträtt på området men inte med ensamrätt – förelåg inte ett servitutsavtal. Det väsentliga i sammanhanget var att jakträtten inte splittrades. (Se prop. 1953:46 s. 70-71, 73, 80.)

Rättsfall: Jakt- och fiskerätt utgjorde inte servitut

Göta HovR, 1981-07-02, Ö 17/81 (Lm ref. 81:42). Inskrivning av servitut. Vid avstyckning och försäljning för helårsboende av ekonomibyggnader (bl. a. en slottsbyggnad) från en större egendom uppläts samtidigt bl. a. rätt till jakt och fiske på stamfastigheten för köparen av styckningslotten. Hovr ansåg inte att den upplåtna rättigheten var av beskaffenhet att kunna inskrivas som servitut.

I 1938 års jaktlag fanns regler om att ett jaktservitut kunde upphävas på andra grunder än de som gäller för servitut i allmänhet enligt 7 kap. FBL. Ett jaktservitut kunde enligt 8 § andra stycket denna lag upphävas efter femtio år från upplåtelsen på talan av ägaren till den tjänande fastigheten såvida inte servitutshavaren bestred detta och servitutet befanns böra bestå i jaktvårdens intresse. Dessa regler kommer även framdeles på grund av övergångsbestämmelser till 1987 års jaktlag att gälla på avtal ingångna före den 1 januari 1988. Däremot innehåller 1987 års jaktlag inte motsvarande regler. Numera regleras jaktvården genom lagen (2000:592) om viltvårdsområden.

I visst hänseende utgör hinder mot totalt ianspråktagande

Med uttrycket i visst hänseende avses att framhäva att ett servitut inte får innebära ett *totalt ianspråktagande* av den tjänande fastigheten. Detta gäller i fråga om alla former av servitut. En rättighet som innebär ett besittningstagande av hela eller del av en fastighet kan inte vara en servitutsupplåtelse. En rättighet som innebär ett sådant besittningstagande är i stället som regel en helnyttjanderätt. Rekvisitet gäller även för de negativa servituten, vilket innebär att det inte får vara fråga om en total rådighetsinskränkning, till exempel förbud att bebygga fastigheten om denna enligt plan är avsedd för bebyggelse.

I vissa fall kan ett servitut tyckas innebära en total belastning, till exempel rätt för ägaren av den härskande fastigheten att anlägga och nyttja en väg på den tjänande fastigheten. Ett sådant servitut innebär dock att ägaren till den härskande fastigheten har ensamrätt till viss *befogenhet*, vilket har accepterats i praxis (se Hillert, *Servitut, förmån och last* [1960] s. 132). Detta innebär, i varje fall teoretiskt sett, inte något totalt ianspråktagande. Servitutshavaren får inte använda markområdet för annat ändamål. Dessutom har ägaren till den tjänande fastigheten i princip rådigheten över marken under vägkroppen och utrymmet ovanför vägkroppen. Denne kan till exempel uppföra en anläggning i marken under vägkroppen. Självfallet får inte en sådan anläggning störa användandet av själva vägkroppen.

Rättsfall: Travbana medförde totalt ianspråktagande

NJA 1996 s. 776 (Lm ref. 96:7). Fastighetsreglering. Travbaneservitut kunde inte bildas över bostadsfastighet eftersom det ansågs innebära ett totalt ianspråktagande av marken. Den aktuella servitutsupplåtelsen avsåg rätt att för träning och motion av hästar använda ett område på vilket del av en travbana skulle anläggas. Det fanns inte någon exakt uppgift om storleken av området i målet men det utgjorde i vart fall ytmässigt en inte oväsentlig del av den belastade fastigheten. Oavsett hur servitutet utformades skulle det i praktiken innebära att ägaren blev avskuren från all användning av den del av området som skulle inneslutas av travbanan. Ett sådant totalt ianspråktagande ansågs inte tillåtet genom servitutsupplåtelse.

Rättsfall: Rätt att inhägna trädgård underkändes som servitut

NJA 1983 s. 292 (Lm ref 83:10). Fastighetsreglering. Fråga om upphävande av servitut. Avtal som tillkommit för att tillgodose ett önskemål att av trevnadsskäl få tillgång till ett större område än gränsförhållandet medgav och för att underlätta inhägnandet ansågs inte innebära servitut. Rättigheten kunde därmed inte upphävas i förrättningen.

14.1.2 Stadigvarande betydelse m.m.

Ej tillfälliga behov

Ett servitut får enligt 14 kap. 1 § *andra stycket* avse endast ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. I begreppet ligger förutom att ändamålet ska vara till nytta som sådant, att servitutet inte får grundas på helt tillfälliga förhållanden och inte bildas enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarens rent personliga behov och önskemål. Utgångspunkten måste vara de *behov* fastigheten som sådan har. Behovet ska finnas *oberoende* av vem som äger och bebor den härskande fastigheten. Tillfälliga anordningar som vidtagits på fastigheten, kan inte tjäna som underlag för servitut.

Något hinder mot att tidsbegränsa ett avtalsservitut finns däremot inte, till skillnad från fastighetsbildningsservitut (se 7 kap. 6 §).

Rättsfall: Servitut för tunnelbana var av stadigvarande och väsentlig betydelse för hissfastighet i tunnelbanenätet

NJA 1978 s. 57 (Lm ref 78:2). Fastighetsreglering. Fråga om bildande av servitut avseende tunnelbaneändamål. Härskande och tjänande fastighet ingick i skilda tunnelbanelinjer. Härskande fastighet bestod huvudsakligen av hissförbindelse till en tunnelbanestation. Eftersom härskande fastighet enligt stadsplan får användas för trafikändamål, tunnelbana, ansågs den för sin ändamålsenliga användning beroende av tunnelbanenätet. Alla delar av nätet är väsentliga. Servitutet ansågs vara såväl av stadigvarande som väsentlig betydelse för härskande fastighet.

Rättsfall: Sjömärke var av stadigvarande och väsentlig betydelse för hamnfastighet

NJA 1991 s. 172 (Lm ref. 91:10). Fastighetsreglering. I målet ansågs servitut avseende rätt att hålla sjömärke m.m. för farled i allmän hamn kunna bildas genom fastighetsreglering till förmån för fastighet där centrum för hamnverksamheten är beläget.

Rättsfall: Krav på funktionellt samband vid prövning av stadigvarande betydelse

NJA 1997 s. 307 (Lm ref 97:1). Fastställelsetalan. Fråga om ogiltigförklaring av avtalsservitut. I målet var frågan om tillämpning av bestämmelsen i 14 kap. 1 § andra stycket JB om att servitut endast får avse ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. I ett avtal betecknat som servitutsavtal uppläts rätt att fritt få nyttja badplats, parkeringsplats m.m. på vissa fastigheter. Syftet med avtalet var att trygga allmänhetens rätt att nyttja de med avtalet avsedda anläggningarna. Rättigheterna avsågs knytas till en kommunal gatumarksfastighet. HD ansåg inte kravet på stadigvarande betydelse vara uppfyllt, eftersom gatumarksfastigheten inte hade något reellt behov. HD anförde bl.a. att avsikten med kravet på objektiv nytta och att denna ska vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten är att utesluta sådana rättigheter som skulle tillgodose enbart ett personligt intresse hos den tillfällige ägaren av den härskande fastigheten.

Rättsfall: Takterrass var av stadigvarande betydelse för bostadsfastighet och innebar inte totalt ianspråktagande

NJA 2009 s. 656 (Lm ref 09:21). Fastställelsetalan. Fråga om servitutsrekvisit förelåg i mål om begäran att ogiltigförklara servitutet. HD fann att servitutsrekvisiten var uppfyllda. Det hade inte varit fråga om något tillfälligt användande vilket fick betydelse vid prövning av rekvisitet ändamålsenlig användning.

Ej positiva prestationer

I andra stycket anges också att ett servitut inte får förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra s.k. *positiva prestationer,* det vill säga aktiviteter på den egna fastigheten för den härskande fastighetens räkning. Ett avtal med ett sådant innehåll är i och för sig ett giltigt avtal men detta kan endast knytas till personer, inte till fastigheter. Sådana avtal är av obligationsrättslig natur och obligationsrättsliga avtal kan endast vara personanknutna.

Ett undantag från detta finns beträffande *underhåll* av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Ägaren till en tjänande fastighet kan alltså i ett servitutsavtal ta på sig sådant underhåll. En ny ägare är i princip skyldig att respektera ett servitutsavtal som företrädaren ingått och uppfylla detta, inklusive underhållsmomentet. För att säkert uppnå denna effekt krävs dock inskrivning av avtalet.

Prestationsskyldigheten måste hållas inom ramen för vad som kan sägas ligga i begreppet underhåll. Med servitut får således i princip inte förenas skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att sörja för driften av en anläggning eller att medverka till anläggandet av denna. Gränsdragningen mellan underhåll och drift kan ibland föranleda svårigheter. Det avgörande är att underhållsmomentet är helt dominerande. Om någon åtgärd är av betydelse också för driften, föranleder detta inte att upplåtelsen i denna del ska underkännas som servitut (prop. 1970:20 del B s. 732–733). Som ett exempel på vad som ingår i driften kan anges snöröjning.

Ett exempel på positiva prestationer som inte är godtagbara i ett servitutsavtal, är att den tjänande fastighetens ägare åläggs att tillse att träd inte växer upp. Ägaren till den tjänande fastigheten kan alltså inte med bindande verkan som servitut ta på sig att röja på den egna fastigheten för att hålla utsikten öppen från en angränsande fastighet. Om ett servitutsavtal innehåller ett sådant moment är detta inte ett servitutsavtal i den delen och kan därför inte knytas till fastigheten. Avtalet i den delen är att se som ett obligationsrättsligt moment som i och för sig är ett giltigt avtal men som endast kan knytas till parterna.

Rättsfall: Åtagande att vidta driftåtgärder på parkeringsplats utgjorde skäl att neka inskrivning

NJA 2007 s. 120 (Lm ref. 07:4). Inskrivning av servitut. Ansökan om att skriva in servitut som omfattade garageplats och markparkering nekades. Detta eftersom det innefattade positiva förpliktelser såsom snöröjning, halkbekämpning och städning av ytorna. HD framhöll att det saknas skäl att tänja på servitutsinstitutet när upprättande av gemensamhetsanläggning står till buds.

14.1.3 Officialservitut

Att servitutskapitlets regler inte gäller på officialservitut framgår av 14 kap. 1 § *tredje stycket*.

Trots denna bestämmelse är servitutsrekvisiten i första stycket tillämpliga även på officialservitut (prop. 1969:128 del B s. 541, prop. 1970:20 del B s 718–719). Se även Handbok FBL 7 kap. Särskilt om servitut m.m.. Man kan säga att servitutsrättighetens identitet klarläggs i JB och att denna reglering är utgångspunkten. Detta kan jämföras med fastighetsbegreppet. I

1 och 2 kap. regleras vad som är fastighet och vad som ingår i denna. Från detta begrepp utgår i princip all lagstiftning rörande fast egendom.

Rättsfall: Överenskommelse (förening) vid laga skifte utgjorde servitut

MÖD, 2014-01-21, F 10251-12 (Lm ref. 14:14). Fastighetsbestämning. MÖD prövade servitutsrekvisiten för rättighet tillskapad genom förening vid laga skifte år 1865. Därvid fann MÖD servitutsrekvisiten uppfyllda eftersom den främjat en ändamålsenlig användning, varit av stadigvarande betydelse och inte inneburit ett totalt ianspråktagande.

14.2 Till förmån för gruvegendom

2 § Servitut får upplåtas till förmån även för gruvegendom. I fråga om sådan upplåtelse äger bestämmelserna i detta kapitel om servitut till förmån för fastighet motsvarande tillämpning.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 733.

Enligt 14 kap. 2 § *första meningen* kan gruvegendom vara härskande i ett servitutsförhållande. Detta är ett undantag från grundprincipen att servitut måste avse ett förhållande mellan fastigheter. Ett annat undantag finns i 13 kap. 1 § andra stycket som anger att tomträtt kan vara såväl härskande som tjänande i ett servitutsförhållande.

Undantagen i denna bestämmelse gäller för avtalsservitut. Servitutsbildning enligt FBL kan endast ske i fastighet till förmån för fastighet.

I AL finns ytterligare undantag. Enligt denna lag gäller bestämmelserna om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtt som inskrivits och på gruva. Om det är lämpligt ska bestämmelserna i AL tillämpas även på byggnad eller annan anläggning på ofri grund och på naturreservat (2 § AL).

I förarbetena till JB övervägdes att införa möjligheter att avtalsvägen tillskapa servitut till förmån för byggnad eller anläggning på ofri grund. Departementschefen ansåg emellertid bl.a. att det skulle strida mot grundläggande principer för servitut, att ett sådant skulle kunna tillskapas till förmån för den svagare rättighetstypen nyttjanderätt (se prop. 1970:20 del B 2 s. 720.).

Enligt *andra meningen* gäller i fråga om upplåtelse bestämmelserna i 14 kap. om servitut till förmån för fastighet motsvarande tillämpning i fråga om gruva. Att kapitlet också gäller för servitutsupplåtelse som berör tomträtt är en självklarhet.

Jfr NJA II 1908 s. 193 ff.

14.3 Förenat med äganderätten

3 § Servitut är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får ej överlåtas särskilt.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 736.

En servitutsbelastning kan i vissa fall komma att upphöra i den tjänande fastigheten vid överlåtelse av denna. Detta gäller om servitutet inte är inskrivet och inte heller förbehåll om rättighetens bestånd skett vid överlåtelsen, detta under förutsättning förvärvarens onda tro. Ett avtalsservitut kan också komma att upphöra vid fastighetsreglering (se 7 kap. 29 § andra stycket). På den härskande sidan däremot ingår servitutet i äganderätten till fastigheten och följer alltid denna vid överlåtelse. Detta gäller i princip för all framtid. Ett servitut kan inte – som vissa nyttjanderätter – överlåtas för sig.

Bestämmelsen ger uttryck åt en allmänt erkänd princip som gäller i fråga om s.k. osjälvständiga rättigheter.

Rättsfall: Arrendators rätt till vägservitut

RH 2001:39 (Lm ref. 01:32). Arrendeupplåtelsen innefattade befogenheter som ansågs ha ett naturligt samband med rätt att använda mark och byggnader som arrendatorn hade trots att servitutet inte särskilt omnämnts i arrendeavtalet. Trots bestämmelsen i JB 14:3 ansåg HovR inte att denna regel står i strid med nyttjanderättshavare, genom upplåtelse av nyttjanderätt, får befogenhet att utnyttja ett till fastigheten görande servitut.

14.4 Ej skogsfång eller bete

4 § Servitut får ej avse rätt till skogsfång eller bete.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B2 s. 734 och 697 f.

Bestämmelsen i 14 kap. 4 § innehåller ett generellt förbud mot upplåtelse av skogsfångsservitut och bestämmelsen föreskriver också att betesservitut, som ju vanligen avser rätt till bete på annans skogsmark, inte får upplåtas utöver vad som följer av vissa bestämmelser i lagen (1933:269) om ägofred. Som motiv härför har hänvisats till de olägenheter från skogsvårdssynpunkt som anses förenade med dessa två olika former av servitut. I förarbetena till JB har man pekat på att frågan om lämplig skogstilldelning för en fastighet ska beaktas vid fastighetsbildning. Det har ansetts otillfredsställande om den noggranna prövning av denna fråga, som myndigheterna har att verkställa, i praktiken kunde åsidosättas genom servitutsavtal i efterhand (se prop. 1970:20 del B2 s. 698).

Nybildning av skogsfångsservitut får inte heller ske enligt FBL (7 kap. 2 §). Undantag från detta finns i 15 § andra stycket FBLP. Servitut avseende rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad får bildas – utan hinder av bestämmelsen i 7 kap. FBL – som ersättning, när servitut innefattande sådan rätt helt eller delvis upphör att gälla vid fastighetsreglering (se 7 kap. 29 § andra stycket JB). Se vidare Handbok FBL LAGEN OM INFÖRANDE AV FBL (FBLP) 15 Skogsfångsservitut.

När det gäller servitut avseende skogsfång eller bete får sådana enligt 15 § första stycket första meningen FBLP upphävas genom fastighetsreglering även om omständigheter som avses i 7 kap. 5 § FBL inte föreligger. I den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad gäller inte bestämmelsen i första meningen. I sådant fall måste förutsättningarna i 7 kap. 5 § FBL vara uppfyllda fullt ut för att servitutet ska kunna upphävas. Se prop. 1970:20 del B 2 s. 721 f, s. 734.

14.5 Servitutsavtalet

5 § Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 734 f

Enligt 14 kap. 5 § *första meningen* ska servitut upplåtas skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I handlingen ska enligt *andra meningen* anges den härskande och den tjänande fastigheten och upplåtelseändamålet.

Här anges minimikraven i fråga om innehållet i upplåtelsehandlingen som måste vara uppfyllda för att upplåtelsen överhuvudtaget ska kunna godtas som ett giltigt servitut.

Endast de berörda fastigheterna och ändamålet med upplåtelsen behöver anges. Villkor som inte påverkar bedömningen av upplåtelsens ändamål omfattas däremot inte av skriftlighetskravet.

Ett avtal som inte upprättats enligt formkraven har enligt *tredje meningen* inte verkan som servitut. Däremot är avtalet i sig som regel inte ogiltigt utan blir oftast att bedöma som nyttjanderätt.

Formkraven tillkom genom JB och gäller på avtal ingångna efter JB:s ikraftträdande den 1 januari 1972. I 1907 års servitutslag fanns inte motsvarande formkrav utan servitutsavtal kunde ingås muntligen. JB:s regler har inte fått retroaktiv verkan. Äldre muntliga servitutsupplåtelser gäller därför fortfarande som servitut.

Det är att observera att muntliga avtal ingångna efter nämnda datum i sig inte är ogiltiga. Lagtexten säger endast att ett sådant avtal inte har verkan som servitut. Oftast är det då fråga om nyttjanderättsavtal. Ett sådant behandlas emellertid – oavsett om det är skriftligt eller muntligt – i förrättningssammanhang på likartat sätt.

Ibland kan det också vara fråga om obligationsrättsligt avtal, sådant som är bindande mellan parterna men inte kan knytas till fastigheterna (se 14.1.1 Ändamålsenlig markanvändning under Negativa servitut).

Rättsfall: Utsiktservitut tilläts inte

RH 2009:66, Svea HovR., 2008-06-05, Ö 8820-07 (Lm ref. 09:9). Ej PT. Fråga om klausul i överlåtelseavtal kunde utgöra servitut och skrivas in i FR. IM hade avslagit eftersom klausulen inte specificerade härskande och tjänande fastigheter. Eftersom avtalet var upprättat år 1934 skulle tolkning av det ske med dåvarande lagstiftning lagen (1907:25) om servitut som inte ställde krav på att särskilt redogöra för härskande och tjänande fastigheter. Därför fann domstolen att detta saknade betydelse, däremot nekades inskrivning eftersom det utgjorde ett totalt ianspråktagande och därmed inte uppfyllde servitutsrekvisiten.

14.6 Förfaranderegler vid utövningen

6 § Ägaren av den härskande fastigheten skall vid servitutets utövning förfara så, att den tjänande fastigheten icke betungas mer än nödvändigt.
Har den härskande fastighetens ägare på den tjänande fastigheten väg, byggnad eller annan anläggning, åligger det honom att hålla den i sådant skick att skada eller olägenhet icke vållas onödigtvis.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 736.

Vad som sägs i 14 kap. 6 § *första stycket* har närmast karaktär av förhållningsregel för utövning av servitutet. I 7 och 8 §§ finns sanktionsregler vid brister i utövningen av servitutet.

Föreskrifterna i *andra stycket* tar sikte närmast på det fall att ägaren av den tjänande fastigheten inte åtagit sig att själv ombesörja underhållet av väg, byggnad eller annan anläggning som hör till den härskande fastigheten (se 14.1.2 Stadigvarande betydelse).

Rättsfall: Bestämning av allmänt färdselservitut

MÖD, 2014-05-27, F 1026-13 (Lm ref. 14:25) (MÖD 2014:22). Färdselservitutet konstaterades vara alltjämt olokaliserat. Med utgångspunkt av servitutets rättsliga belastning ansågs det inte motiverat att genom fastighetsreglering besluta att färdselservitutet inte ska gälla inom området närmast gårdscentrum. Det var inte fastslaget att servitutet fick utövas med användande av tunga skogsmaskiner.

Rättsfall: Utövande av allmänt färdselservitut

Svea HovR avd. 15, 1979-05-22, DB 48 (Lm ref. 79:15). Åtal för egenmäktigt förfarande ogillades. Domstolen fann att tjänande fastigheter får anses skyldiga att tåla transporter med maskin med hänsyn till utvecklingen i skogsbruket knutna till utövande av allmänt färdselservitut från år 1841. Detta innebar viss breddning och utjämning av väg även utan fastighetsägarens medgivande.

14.7 Överskridande av sin rätt

7 § Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller ägaren av någondera fastigheten åsidosatt sin skyldighet, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 736 f.

Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller har någon av fastighetsägarna åsidosatt sina skyldigheter, åligger det denne enligt 14 kap. 7 § att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Om skadan är av väsentlig betydelse för någon av parterna har denne enligt 8 § rätt att häva servitutsavtalet och att erhålla ersättning för skadan, såvida inte rättelse vidtas efter anmärkning.

Som exempel på att den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt på grund av servitutet kan nämnas att han utan stöd i upplåtelsen har på den tjänande fastigheten uppfört anläggning för servitutets utnyttjande. Sin skyldighet på grund av servitutet har den härskande fastighetens ägare åsidosatt, då han underlåtit att iaktta vad på honom ankommer enligt 14 kap. 6 §. Däremot inbegrips inte under förevarande stadgande hans eventuella försummelse att fullgöra vederlagsförpliktelse enligt 9 §.

Den tjänande fastighetens ägare har å sin sida brustit i sin skyldighet på grund av servitutet såväl då han hindrat utövningen av ett positivt servitut som i det fall att han vidtagit anordningar i strid med ett negativt servitut.

Paragrafen reglerar inte frågan, huruvida den ansvarighet som en fastighetsägare ådragit sig övergår på ny ägare till fastigheten. En konsekvens av allmänna sakrättsliga principer synes emellertid vara, att skyldigheten att återställa gäller även för ny ägare.

Rättsfall: Servitutet och grindarna

NJA 2018 s. 200. Fråga om viss åtgärd från den tjänande fastighetens sida utgör hinder mot utövande av servitutsrätten och, i så fall, om den härskande fastighetens ägare är skyldig att tåla hindret.

Rättsfall: Grind var hindrande

Svea HovR, 2015-02-02, T 11034-13 (Lm ref. 15:3). Fastställelse av avtalsservitut. Grind som satts upp över servitutsväg innebar att normalstor lastbil inte kunde passera och ansågs därmed hindra servitutsutövningen.

Rättsfall: Bestämning av servitut

MÖD, 2015-02-02, F 2348-14 (Lm ref. 15:4). Fastighetsbestämning av officialservitut. MÖD ansåg att servitutets omfattade rätt att nödvändiga transporter kunde ske av moderna lantbruksmaskiner innebärande att fordonens hjul skjuter ut utanför vägområdet som bestämdes till 3,5 m.

14.8 Hävning av servitut på grund av 14 kap. 7 §

8 § Är i fall som avses i 7 § vad den ene fastighetsägaren låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för den andre och sker ej rättelse inom skälig tid efter anmaning, har denne rätt att häva servitutet och att erhålla ersättning för skada.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 736-737.

I 14 kap. 8 § finns bestämmelser om hävning av servitut, som tar sikte på förhållanden som avses i 14 kap. 7 §.

14.9 Hävning på annan grund

9 § Skall vederlag utgå för servitut och betalas ej vederlaget inom en månad efter förfallodagen, har den tjänande fastighetens ägare rätt att häva servitutet och att erhålla ersättning för skada, om försummelsen icke är av ringa betydelse.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 737 f.

Hävning kan enligt 14 kap. 9 § ske om vederlag ska utgå och detta inte erläggs inom en månad från förfallodagen, detta såvida inte försummelsen är av ringa betydelse. Vederlag är emellertid inte erforderligt i motsats till vad som gäller vid arrende.

Den som vill utnyttja möjligheten till hävning enligt bestämmelserna i 14 kap. 8 och 9 §§ ska snarast enligt 14 kap. 10 § underrätta motparten. I annat fall är rätten till hävning förlorad. Har rättelse redan skett, får hävning enligt 14 kap. 10 § inte ske.

Regleringen av servitutsvederlaget är av enbart obligationsrättslig karaktär och tar sikte inte bara på periodiskt vederlag utan på alla former av vederlag. Bestämmelsen har särskild betydelse i fall när vederlaget inte erläggs på en gång i samband med avtalets slutande utan ska erläggas först vid en senare tidpunkt eller ska erläggas i olika omgångar.

14.10 Underrättelse om hävning

10 § Fastighetsägare som vill häva servitutet enligt 8 eller 9 § skall underrätta den andre fastighetsägaren därom utan oskäligt dröjsmål. Sker det ej, är rätten att häva förlorad. Servitut får ej hävas, sedan vederlag betalats eller annan rättelse skett.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 737-739.

I 14 kap. 10 § finns bestämmelser om underrättelseskyldighet för den fastighetsägare som vill häva servitutet på grund av sådana omständigheter som avses i 14 kap. 8 eller 9 §.

14.11 Ändring i fastighetsindelningen m.m.

11 § Den fasta egendom som servitutet avser får ej belastas utöver vad som följer av upplåtelsen till följd av ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 739 f.

Innehållet i upplåtelsen

Måttet för utövning av ett servitut beror på innehållet i upplåtelsen. Denna anknytning lämnar utrymme för en viss elasticitet i fråga om utövningens omfattning. Beträffande sådana myckenhetsservitut som inte är fixerade i upplåtelsen, t.ex. rätt att ta grus för *husbehov*, anses en ökning kunna komma i fråga i den mån den föranleds av den normala utvecklingen (se prop. 1970:20 del B 2 s. 739-740). En ökning av servitutsbelastningen utöver nyss antydda marginal får enligt vedertagen rättsuppfattning inte ske till följd av att den härskande eller den tjänande fastigheten delas eller blir föremål för sammanläggning. Också efter fastighetsbildningsåtgärdens genomförande bör alltså riktmärket vara att den tjänande fastigheten inte får belastas utöver vad som kan antas ha varit förutsatt vid upplåtelsen. Denna grundsats gäller inte bara vid ändringar i fastighetsindelningen utan överhuvudtaget när rubbningar inträder som inte förutsatts vid upplåtelsen. (Se prop. 1970:20 del B 2 s. 740.)

Rättsfall: Brunnen som sinade

NJA 1998 s. 77 (Lm ref. 98:8). Belastad fastighetsägare till servitut för brunn borrade en ny brunn tre-fem meter ifrån den gamla eftersom brunnen belastad med servitut sinat. Härskande fastighet ansåg att rättigheten skulle omfatta även denna nya brunn. HD fann att servitutet saknade giltighet för den nya brunnen.

Rättsfall: Aspnäs

NJA 1982 s. 69 (LM ref. 82:1). Det ansågs falla inom ramen för en naturlig samhällsutveckling att servitut med rätt till båtplats mm. för sex skärgårdshemman fördelats till ett 40-tal fastigheter och att nyttjandet kommit att ändrats till förtöjning och uppläggning av fritidsbåtar samt bilparkering. Detta översteg inte vad den tjänande fastigheten haft att tåla till följd av upplåtelsen från år 1868. Dock innefattade rätten inte att ha boj utlagd i vattnet.

Rättsfall: Tolkning av servitut

MÖD, 2019-06-20, F 7343-18 (MÖD 2019:9). Fråga om ett officialservitut från år 1943 avseende bland annat båt- och badplats blivit lokaliserat. Fastighetsbestämningen gjordes med beaktande av servitutets ordalydelse och innebörd men även nya anläggningar på tjänande fastighet och de faktiska förhållandena på platsen.

Rättsfall: Allmänt färdselservitut tillät inte modern transport

Göta HovR, 2008-05-30, Ö 539-08 (Lm ref. 08:3). Ett allmänt färdselservitut kunde inte genom fastighetsbestämning ges rätt att bygga, använda och förnya väg för skogsbil. Därmed kunde servitutet inte heller nyttjas för skogstransporter med modern teknik.

Rättsfall: Endast gångväg

HovR v. Sv, avd 6, 1997-05-20, Ö 1482/94 (Lm ref. 97:22) Ej PT. Fastighetsbestämning. Servitutsväg till fastighet bestämdes till gångväg. Bilväg mellan fastigheten och den allmänna vägen bedömdes stå i uppenbar

strid med den samhällsutveckling som lett till framkomsten av strandskyddet och att området förklarats naturvårdsområde.

Rättsfall: Vinterförvaring av båt

Svea HovR avd 14, 1982-10-14, Ö 216/82 (LM ref. 82:36). Fastighetsbestämning. Servitut avseende rätt till ”båtplats och brygga” hade upplåtits i samband med avstyckning år 1954. Utan att det uttryckligen framgick av servitutets lydelse skulle det anses inrymma rätt att ha båt upplagd för vinterförvaring inom servitutsområdet. Att samhällsutvecklingen gått mot allt större båtar kunde dock inte beaktas. Rätten till vinteruppläggning innebar att båt, som endast krävde tämligen enkla anordningar, tilläts inom servitutets ram.

Rättsfall: Allmänt färdselservitut tillät skogsmaskiner

Svea HovR avd 15, 1979-05-22, B 485/77 (LM ref 79:15). Ett s.k. allmänt färdselservitut, som bildats vid skifte år 1841 och som innefattade rätt att vid skogstransporter utan åtal köra över varandras lotter, hade med åren kommit att lokaliseras till vissa vägar. Tjänande fastigheter ansågs skyldiga att tåla transporter med modern skogsmaskin. Sådana transporter ansågs utgöra en följd av den allmänna utvecklingen av skogsbruket. Viss breddning och utjämning av en sådan väg ansågs tillåten vid behov även utan fastighetsägarens medgivande, eftersom rättigheten inte var förenad med förbehåll om anvisningsrätt för fastighetsägaren. Denne kunde dock i så fall vara berättigad till ersättning för nödvändig trädfällning eller annan skada. Åtal för egenmäktigt förfarande ogillades.

Ändring i fastighetsindelningen

Bestämmelsen i 14 kap. 11 § har betydelse såväl vid fastighetsreglering som vid avstyckning och klyvning samt sammanläggning. Om en fastighet, till vilken hör servitut, genomgår fastighetsbildning, kan servitutet behöva disponeras – fördelas – helt eller delvis.

Vid överföring av mark genom *fastighetsreglering från en fastighet till en annan* till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får lantmäterimyndigheten enligt 7 kap. 12 § första meningen FBL förordna att rättigheten ska tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem.

Vid *avstyckning* från fastighet till vilken hör bl.a. servitut eller annan särskild rättighet kan enligt 10 kap. 4 § första stycket FBL första meningen rättigheten i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Om rättigheten inte lämpligen kan uppdelas får den enligt bestämmelsens andra mening tilläggas styckningsdelarna gemensamt.

Vid *klyvning* av fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet ska rättigheten enligt 11 kap. 5 § första stycket första meningen FBL i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mellan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som inte lämpligen kan delas upp får enligt andra meningen tilläggas flera lotter gemensamt. Om servitutet är lokaliserat till bara ett visst område av den härskande fastigheten, kan servitutet i fortsättningen endast tillkomma ägolott, som omfattar någon del av sagda område (se NJA II 1972 s. 240 f.).

Vid sammanläggning gäller enligt 14 kap. 12 § att ett servitut upphör att gälla när härskande och tjänande fastighet sammanläggs. Se även NJA II 1972 s. 247.

Förhållandena kan ibland vara sådana att servitutet inte vid delningen tillkommer var och en av de nya fastigheterna. Om t.ex. ett servitut, som innefattar rätt till vatten, är begränsat till viss myckenhet, som inte lämpligen kan fördelas mellan flera fastigheter, kan det anses bäst överensstämma med servitutsupplåtelsens syfte att viss fastighet ensam får behålla servitutsrätten. Är det å andra sidan fråga om rätt till väg och ökas inte servitutsförpliktelsens innehåll genom att flera ägare får begagna vägen så att servitutet skulle gå utöver vad som förutsatts vid upplåtelsen, får var och en av de nya fastigheterna anses som härskande, förutsatt att servitutet är av betydelse för respektive fastighet. På samma sätt kan förhållandena regelmässigt bedömas, när fråga är om ett negativt servitut, exempelvis rätt till utsikt. (Se SOU 1960:25 s. 399.)

Exempel:

Att vid disponering – fördelning – av servitut vid avstyckning antalet härskande fastigheter kommer att öka på en servitutsväg – och därmed antalet personbilar – behöver i sig inte betyda att belastningen ökar, om fråga är om vanliga bostadsfastigheter. Det som däremot ökar är trafikstörningarna som drabbar den omgivande marken överhuvudtaget. Skulle däremot trafikslagen ändras så, att vägen kommer att trafikeras av lastbilar, innebär detta säkerligen en ökning av belastningen. I en sådan situation krävs nybildning av servitut, ev. med upphävande av det tidigare.

Bestämmelserna i 2 kap. 5 § FBL är tillämpliga även på avtalsservitut.

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestämmes vid fastighetsbildningen.

Det är att observera att denna bestämmelse är en reservbestämmelse. Ett servitut ska normalt fördelas enligt de ovan angivna bestämmelserna vid fastighetsreglering, avstyckning och klyvning.

Om vid fastighetsbildning servitutsbelastningen faktiskt skulle öka, krävs en nybildning av servitut enligt 7 kap. 1 § FBL, eventuellt i kombination med ett upphävande av det befintliga servitutet.

Se vidare Handbok FBL 7.12 Fördelning av servitut, 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m. och 11.5.1 Fördelning.

Rättsfall: Ingen ökad belastning

MÖD, 2020-03-02, F 1092-19. Domvilla. LM hade fördelat rättighet att använda vägmark och strandområde vid avstyckning. MÖD ansåg att nyttan av rättigheten redan vid upplåtelsen varit begränsad med hänsyn till den härskande fastighetens ändamål som var allmän plats med delvis skogsbruk. Avstyckning innebar enligt MÖD endast en uppdelning av markområdena till två fastigheter med oförändrad markanvändning varvid domstolen inte ansåg att detta lett till någon ökad belastning för tjänande fastighet.

Rättsfall: Avtalsservitut fördelades med ökad belastning

MÖD, 2020-03-25, F 11946–19. Domvilla. LM hade vid en avstyckningsförrättning fördelat ett avtalsservitut så att det kom att gälla även till förmån för avstyckningslotten. MÖD biföll klagan över domvilla eftersom ägaren av den tjänande fastigheten inte hade behandlats som sakägare vid förrättningen trots att servitutsbelastningen hade ökat till följd av fördelningen. Servitutsavtalets innehåll vägde tungt vid bedömningen.

Rättsfall: Fördelning av brunnsservitut

Göta HovR avd 3, 1990-01-05, Ö942/89 (LM ref. 90:5). Fråga var om fördelning av servitut. Ett officialservitut hade bildats år 1976 och avsåg rätt för stamfastigheten (2:11) att för eget behov ta vatten i brunn på den avstyckade fastigheten (2:12). Vid en ny avstyckning 1981 (2:14) från samma stamfastighet disponerades servitutet så att med 2:14 följde del i 2:11:s rätt att ta vatten i brunnen på 2:12. Det föreskrevs också att brunnen skulle användas gemensamt av fastigheterna. Ägaren till 2:12 var inte kallad till förrättningen. Ägaren av 2:12 anförde domvillobesvär. Hovrätten ansåg inte att LM hade förfarit felaktigt genom att disponera servitutet utan att höra ägaren till 2:12 eftersom ett förordnande enligt 10 kap. 4 § FBL inte medför att den tjänande fastighetens ägare intar ställning som sakägare vid förrättningen. Besvären lämnades utan bifall.

14.12 Sammanläggning

12 § Sammanlägges den härskande fastigheten med den tjänande, upphör servitutet att gälla.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 2 s. 740 f.

Ett servitut upphör inte redan genom att härskande och tjänande fastighet kommer i samma ägares hand. Denna effekt inträder först genom en sammanläggning av fastigheterna.

Vid marköverföring genom fastighetsreglering uppnås ofta samma effekt, eftersom rättighet i princip upphör att gälla i mark som frångår en fastighet enligt 7 kap. 29 § andra stycket. Om en hel fastighet utlånas på detta sätt, upphör också rättigheten i sin helhet att gälla, detta såvida inte ett förordnande sker enligt 5 kap. 33 a § FBL eller 7 kap. 13 § FBL.

Det är också tänkbart att marken till en härskande fastighet genom fastighetsreglering förs över till en fastighet – i en ägares hand – som fungerat som tjänande. Effekten blir då densamma som vid sammanläggning.

14.13 Bortförande av byggnad eller annan anläggning

13 § Bortför den härskande fastighetens ägare byggnad eller annan anläggning som är avsedd för servitutet och som tillhör honom men finns på den tjänande fastigheten, åligger det honom att återställa marken i tjänligt skick. Upphör servitutet, är han skyldig att föra bort sådan anläggning inom ett år därefter. Sker det ej, tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

Förarbeten
Prop. 1970:20 del B 2 s. 741 f.

Återställande av marken i tjänligt skick

Om den härskande fastighetens ägare tar bort byggnad eller annan anläggning som är avsedd för servitutet och som tillhör härskandes fastighet men som finns på den tjänande fastigheten, är den härskande fastighetens ägare enligt 14 kap. 13 § *första meningen* skyldig att återställa marken i tjänligt skick. Bestämmelsen innebär inte alltid att marken ska försättas i det ursprungliga tillståndet. Detta skulle nämligen i vissa fall för den härskande fastighetens ägare kunna tänkas medföra en förpliktelse av sådan tyngd att det endast kan krävas om det finns en särskild överenskommelse om detta (Se prop. 1970:20 del B 2 s. 742). Denna bestämmelse liksom övriga i paragrafen är dispositiva.

Bortförande inom ett år efter att servitutet upphört

Även bestämmelsen i *andra meningen* är dispositiv. Denna säger att servitutshavare är skyldig att föra bort anläggning inom ett år efter att servitutet har upphört.

Egendomen tillfaller fastighetsägaren utan lösen

Sker inte bortförande inom den tid som föreskrivits i andra meningen, tillfaller enligt *tredje meningen* anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen. Denna verkan kan bortfalla genom överenskommelse, antingen på så sätt att den härskande fastighetens ägare ges rätt att ha kvar anläggningen där den finns eller så, att den tjänande fastighetens ägare ska utge lösen, när anläggningen tillfaller honom.

När det gäller denna bestämmelse följer av allmänna rättsgrundsatser att ägaren av den härskande fastigheten i vissa fall kan bli skyldig att utge ersättning för markens återställande trots att en honom tillhörig anläggning tillfaller ägaren av den tjänande fastigheten utan lösen. Detta gäller speciellt fallet då anläggningen inte representerar något värde utan enbart orsakar kostnader för rivning och bortförande. (Se prop. 1970:20 del B 2 s. 742).

14.14 Ändring och upphävande

14 § Om ändring och upphävande av servitut i fastighet genom fastighetsreglering finns bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988). De äger motsvarande tillämpning i fråga om ändring och upphävande av servitut i tomträtt.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B 1 s. 555, prop. 1970:20 del B 2 s. 742, 722 f.

Ändring och upphävande av servitut i fastighet

I 7 kap. FBL finns bestämmelser om att servitut under vissa förutsättningar kan ändras eller upphävas vid lantmäteriförrättning. För att servitut ska få upphävas finns speciella krav i 7 kap. 5 § FBL. I princip krävs som förutsättning att servitutet till följd av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten eller att nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detta gäller också, om servitutet under avsevärd tid inte utövats och omständigheterna även i övrigt är sådana att det måste anses övergivet.

Hänvisningen i 14 kap. 14 § *första meningen* avser bestämmelserna i 7 kap. 3–10 §§ FBL. Ändring och upphävande av avtalsservitut enligt dessa bestämmelser kan under vissa förutsättningar ske tvångsvis. Enligt 7 kap. 8 § FBL kan ändring eller upphävande genom fastighetsreglering även ske efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten utan hinder av 7 kap. 4–7 §§ FBL. När det gäller officialservitut ska alltid en prövning ske även enligt reglerna i 3 och 5 kap. FBL oavsett överenskommelsen. Full avtalsfrihet föreligger alltså inte vid fastighetsreglering. Ett avtalsservitut däremot kan bringas att upphöra genom *avtal* mellan fastighetsägarna. I förarbetena till JB uttrycktes att full avtalsfrihet i detta hänseende skulle kunna leda till att den härskande fastigheten sjunker i värde till men för innehavare av panträtt. Man ansåg sig dock inte vilja gå ifrån ståndpunkten i då gällande rätt att avtalsfrihet i denna situation förelåg, varför avtalsfriheten i detta hänseende fortfarande gäller fullt ut. (Se prop. 1970:20 del B 2 s. 726). Se vidare Handbok FBL 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M.

Ändring och upphävande av servitut i tomträtt

Servitutsbildning enligt FBL kan i princip enbart gälla i och till förmån för fastigheter. Servitutsåtgärderna ändring och upphävande av servitut i fastigheter enligt FBL har dock enligt bestämmelsen i *andra meningen* gjorts tillämpliga även i fråga om tomträtt.

15. RÄTT TILL ELEKTRISK KRAFT

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 295 f.

Begränsad sakrätt

I 15 kap. behandlas den begränsade sakrätten *rätt till elektrisk kraft* som alltså tillhör kategorin *särskild rättighet*.

Rätt till elektrisk kraft på grund av avtal utgör en sakrättslig belastning av en fastighet, innebärande rätt till periodiska eller kontinuerliga kraftleveranser från fastighetens ägare. Detta rättsinstitut överensstämmer till sin struktur närmast med reallasten (reallast = ägaren till en fastighet är förpliktigad till periodiska prestationer av varor, pengar eller tjänster.), fast den olikheten föreligger i förhållande till vanliga typer av reallaster att krafträtten regelmässigt är upplåten mot ett löpande vederlag i form av en periodisk avgift för kraften. (Se Undén, s. 277.)

Rätten till elektrisk kraft är närmast att karaktärisera som en fordran. Den är varken att hänföra till nyttjanderätt eller servitut. För dess hänförande till nyttjanderätt finns inget som helst stöd i krafträttens innehåll. Mot servitutskonstruktionen talar främst att *positiva prestationer inte får ingå* i servitutsförpliktelser annat än i mycket begränsad omfattning. (Se Undén, s. 276.)

Rätten till elektrisk kraft utbildades till en sakrätt i lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m.

Fastighetsbildnings inverkan på rätt till elektrisk kraft

Rättigheten omfattas av de allmänna bestämmelserna i 7 kap.

Enligt 7 kap. 11 § gäller alltid rätt till elektrisk kraft vid överlåtelse av den belastade fastigheten, detta oberoende av förbehåll enligt 7 kap. 11 § första stycket eller av inskrivning enligt 17 kap.. Om mark frångår den belastade fastigheten genom överföring av mark till en annan fastighet, upphör rättigheten i princip enligt 7 kap. 29 § andra stycket att gälla på samma sätt som nyttjanderätt och avtalsservitut. Någon möjlighet att förordna att rättigheten ska bestå i den tillträdande fastigheten i enlighet med 5 kap. 33 a § FBL, till vilken paragraf hänvisas i 7 kap. 29 § tredje stycket första meningen, finns dock inte. Förordnandemöjligheten avser endast nyttjanderätt och servitut.

Vid avstyckning och klyvning ska rättigheten intygas bort på lott som inte omfattas av rättighetsbelastningen (Se Handbok FBL 10 AVSTYCKNING under Bortintygande av nyttjanderätt och servitut och 4.11.a Rättighet som uppenbart inte gäller.).

När det gäller förmånssidan finns, som vid avstyckning eller klyvning, ingen möjlighet till fördelning – disponering – på samma sätt som när en fastighet har del i servitut eller samfällighet (10 kap. 4 och 11 kap. 5 §§ FBL). Rätt till elektrisk kraft är knutet till person, inte till fastighet.

Kapitlets disposition

I 15 kap. 1 § finns beskrivning av rättigheten, i 15 kap. 2 § formkrav för överlåtelse och i 15 kap. 3 § bestämmelser om möjligheten att överlåta rättigheten.

15.1 Ändamålet

1 § Rätt till elektrisk kraft för belysning, drivkraft eller annat sådant ändamål får upplåtas i fastighet till vilken elektrisk kraftstation hör. Med elektrisk kraftstation avses generator-, transformator-, omformare-, ackumulator- eller kopplingsstation.

Förarbete

Prop. 1970:145 s. 305

Med *annat sådant ändamål* menas i huvudsak uppvärmning och elektrokemiska processer. Bestämmelsen avser endast starkström. På vilket sätt den elektriska kraften alstras är likgiltigt. Även från fastigheter med andra kraftverkstyper än vattenkraftverk kan sålunda rätt till elektrisk kraft upplåtas. Rättigheten kan även upplåtas i tomträtt.

15.2 Formkrav

2 § Avtal om rätt till elektrisk kraft skall upprättas skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges den kraftstation från vilken kraften skall tillhandahållas samt den fastighet till vilken stationen hör. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av rätt till elektrisk kraft.

Förarbete

Prop. 1970:145 s. 305

Avtal om rätt till elektrisk kraft ska upprättas skriftligen. Skriftlighetskravet innebär endast att upplåtelsehandlingen ska innehålla uppgift om den kraftstation från vilken kraften ska tillhandahållas och den fastighet till vilken stationen hör. Det bör anmärkas att muntliga upplåtelser inte saknar rättsverkan. Sådana upplåtelser faller dock inte under lagens regler och kommer sålunda inte att åtnjuta sakrättsligt skydd.

15.3 Överlåtelse

3 § Rätt till elektrisk kraft får överlåtas. Överlåtaren svarar dock för de skyldigheter som enligt upplåtelseavtalet åligger honom, om ej upplåtaren godtager den till vilken rättigheten överlåtits.
Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättighetens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Förarbete

Prop. 1970:145 s. 305 f.

I 15 kap. 3 § finns bestämmelser om överlåtelse av rätt till elektrisk kraft.

16. HÄVD TILL FAST EGENDOM

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 421 f.

Hävd enligt JB

I 16 kap. finns bestämmelser om hävd till fast egendom. Hävd till fast egendom i detta kapitel avser endast *äganderätt*.

I ÄJB fanns bestämmelser om *urminnes hävd*, som enligt 6 § JP fortfarande gäller. Urminnes hävd avser såväl äganderätt som rättighet av servitutskaraktär.

I 18 § JP finns bestämmelser om *gränshävd* vilka fortfarande är tillämpliga på förhållanden som inträffade före den 1 januari 1972.

Beträffande instituten urminnes hävd och gränshävd, se avsnitt 16.1 och JP-avsnittet 6. Urminnes hävd. Se även Handbok FBL 14 FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING.

Förhållandet till 17 kap.

I 17 kap. finns bestämmelser om företräde på grund av inskrivning. Hävd enligt 16 kap. förutsätter inskrivning. Därför saknas utrymme för tillämpning av hävdeinstitutet i sådana fall då grundregeln i 17 kap. om inskrivningens prioritetsverkan är tillämplig. Ond tro hos den förvärvare, som gör anspråk på prioritet på grund av inskrivning, kan emellertid föranleda att dennes förvärv får vika. Eftersom en invändning om ond tro kan mötas med påstående om hävd för innehavaren har hävdeinstitutet således i vissa fall betydelse även inom tillämpningsområdet för 17 kap.

Förhållandet till 18 kap.

Hävdeinstitutets förhållande till reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 18 kap. är något mera komplicerat. För det första kan framhållas att hävd som förvärvsgrund får betydelse i sådana fall när godtrosskydd inte inträder. Detta kan bero på att god tro inte föreligger, att överlåtaren vann lagfart först efter det att förvärvet ägde rum eller att bristen hänför sig till innehavarens eget förvärv. Hävden får dessutom särskild betydelse med hänsyn till den i 18 kap. förekommande regeln om rätt till ersättning av staten för rätte ägaren, när denne får vika till förmån för tredje man. Någon sådan ersättningsrätt föreligger nämligen inte när rätte ägarens anspråk på egendomen gått förlorat redan på grund av hävdereglerna. Hävden avskär således även rätte ägarens rätt till ersättning.

Tomträtt

Kapitlet äger på grund av bestämmelsen i 13 kap. 7 § tillämpning även på tomträtt, men endast i fråga om förvärv genom tomträttens övergång till ny innehavare. Förvärv av tomträtt likställs ju på många sätt med förvärv av fast egendom. Den till vilken tomträtt upplåts kan däremot inte vinna trygghet i sitt förvärv genom hävd, detta på grund av att hävdeinstitutet endast gäller fast egendom. Upplåtelse av tomträtt avser ju en nyttjanderätt.

Disposition

Kapitlet består endast av två paragrafer.

I 16 kap. 1 § regleras *dels* tjugoårig hävd, *dels* tioårig hävd. De olika tidsperioderna är beroende av om en innehavare har varit i god tro eller inte.

I 16 kap. 2 § finns hänvisning till preklusiva bestämmelser i annan lagstiftning (preklusion = upphörande av rätt till fordran, talan m.m.).

16.1 Hävd

1 § Om någon erhållit lagfart på fast egendom, som kommit ur rätte ägarens hand, och därefter under tjugo år i följd med äganderättsanspråk innehaft egendomen utan att talan om bättre rätt till egendomen väckts mot honom, har han på grund av hävden rätt till egendomen framför den andre.
Om innehavet grundas på överlåtelse och innehavaren varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren icke var rätt ägare, gäller första stycket fastän tiden för innehavet uppgår till endast tio år.
Om egendomen under hävdetiden innehafts av flera efter varandra, äger första och andra styckena motsvarande tillämpning, varvid kravet på lagfart gäller endast den förste innehavarens förvärv. Vid tillämpning av andra stycket gäller villkoren om att innehavet grundas på överlåtelse och att innehavaren var i god tro endast den förste innehavaren.

Förarbeten

Prop. 1972:20 del B 1 s. 422–427

I 16 kap. 1 § finns bestämmelser om tjugoårig eller tioårig hävd. Hävdens syfte är att undanröja ovisshet om rättsläget och därigenom skapa trygghet i äganderättsförhållandena. Dessa bestämmelser avser hävdeanspråk av *äganderätten* till en hel fastighet. Dessa bestämmelser gäller även om lagfart har beviljats före JB:s ikraftträdande på grund av 55 § JP.

Det är av väsentlig betydelse för hävdeinstitutet att den hävdande utåt framträder som ägare och utövar en ägares befogenheter i fråga om egendomen. Den hävdandes ställning kan närmast karakteriseras som att han innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Bestämmelsen i första stycket om tjugoårig hävd gäller oavsett om innehavaren varit i god tro eller inte. Har innehavaren varit i god tro är det tillräckligt att innehavet varat i tio år.

Beträffande hävd oberoende av god tro är universalfång helt jämställt med varje annat förvärv (universalfång = förvärv genom arv, bodelning m.m.). I fråga om godtroshävd kan däremot ett universalfång inte tjäna som utgångspunkt vid hävdetidens beräkning. Detta innebär emellertid inte att universalfång aldrig skulle få betydelse i godtrosfallet. Om nämligen ett sådant fång härleder sig från ett överlåtelseförvärv i god tro, får den tid under vilken den senare förvärvaren innehaft fastigheten inräknas i hävdetiden.

Förutsättningarna för de båda formerna av hävd är i flertalet hänseenden desamma. Skiljaktigheterna hänför sig endast till hävdetidens längd och till kravet vid godtroshävd på att förvärvet –- eller vid fall av flera innehavare det första förvärvet – ska ha skett genom överlåtelse i god tro.

En förutsättning för att reglerna om hävd ska vara tillämpliga är att innehavaren varit legitimerad som ägare genom lagfart. Av det skälet kan objekt för hävd i princip endast komma i fråga hel fastighet eller en till gränserna bestämd del av fastighet som är föremål för särskild lagfart.

Rättsfall: Församlingsfastigheten

HovR Sk & Bl, 2017-10-13, T 571-17. Eftersom Pingstförsamlingen som hävdade bättre rätt till fastigheten inte haft lagfart på fastigheten var regeln om hävd inte tillämplig. De hade dock felaktigt registrerats som lagfaren ägare, något som rättades av IM den 5 januari 2016. Domstolen menade att den omständigheten inte hade betydelse eftersom det inte varit fört i

bevisning att pingstförsamlingens organisationsnummer varit inskrivet i FR under tjugo år i följd.

Rättsfall: Bestämmelse om hävd ej tillämplig

HovR V sv, 2007-11-06, T 1726-07 (Lm ref. 07:25) Ej PT. Fråga om bättre rätt till fgh. 1 kap. 2 § ÄJB var tillämplig med stöd av 20 § JP eftersom köpet av marken var från år 1949. Dessa hade inte följts upp med fastighetsbildning, men det var inte ett formkrav vid tiden. Delningen var därmed bindande.

Rättsfall: Ingen felaktig lagfart

HovR Ö N, 2005-12-16, Ö 709-05 (Lm ref. 05:22). Legalisering av ett markförvärv från år 1920. Domstolen godkände LMs beslut om legalisering och lämnade klagandes begäran om bättre rätt genom hävd utan bifall. Regeln i 16 kap 1 § JB gäller enligt 55 § JP även äldre förvärv, men förutsätter att någon felaktigt har beviljats lagfart. Någon felaktig lagfart hade inte beviljats. En förutsättning för regelns tillämpning är även att lagfarten avser egendom som "kommit ur rätte ägarens hand" och därefter innehafts av någon annan med äganderättsanspråk. Det saknades stöd för att ett sådant äganderättsanspråk förevarit.

Rättsfall: Talan väcktes för tidigt

HovR V sv, avd 5, 1993-09-28, Ö 468/92 (Lm ref. 93:28). Ägare till fastighet som berörde legalisering hävdade äganderätt till området med stöd av 20-årig hävd. Under rådande förutsättningar kunde han inte ses som ägare genom god tro. Äganderätt på denna grund kan, då god tro saknas, ha uppkommit tidigast 20 år efter JBs inträdande. Eftersom talan om bättre rätt väcktes innan dess är regeln om 20-årig hävd inte tillämplig.

Rättsfall: Lagfart endast för en av fastigheterna

Svea HovR, avd 14, 1990-05-29, Ö 2330/89 (Lm ref. 90:4). Fråga om bättre rätt till område vid legalisering. Hovrätten fastställde tingsrättens dom att godta legaliseringen. Domstolen konstaterade att regeln om hävd inte varit tillämplig eftersom aktuellt fall rört fråga om ett markområdes, över olika flera olika fastigheters rätta fastighetstillhörighet, har lagfart på någon av fastigheterna ingen legitimerande verkan.

Rättsfall: Vatten och fiske

Svea HovR, avd 14, 1983-11-28, Ö 667/83 (Lm ref. 83:42). Lagfart hade endast beviljats för fastighet innefattande landområden varför regeln om hävd enligt 16 kap 1 § JB inte varit tillämplig.

Hävd och fastighetsbestämning

Bestämmelserna om hävd i 16 kap. JB och 55 § JP kan inte åberopas vid fastighetsbestämning, eftersom dessa bestämmelser tar sikte på hävd till fastighetsindivider oberoende av hur dessa är utformade på marken.

16.2 Preklusiva bestämmelser

2 § Vad som följer av lag eller annan författning om verkan av underlåtenhet att inom viss tid väcka talan om bättre rätt till fast egendom äger tillämpning endast om det innebär att frihet från rätte ägarens anspråk på egendomen vinnes tidigare än enligt 1 §. Om skyldighet att återbära egendom som tillträtts till följd av dödförklaring finns särskilda bestämmelser.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 427.

16.2.1 Verkan av underlåtenhet

Inom civilrätten förekommer vissa bestämmelser med *preklusiva* påföljder, vilka inte står i samklang med ett allmänt hävdeinstitut. Sådana bestämmelser minskar inte det skydd för anspråk från rätte ägaren som hävdeinstitutet ger. I överensstämmelse härmed finns en regel i *första stycket* att vad som i särskilda preklusiva bestämmelser är stadgat om tid för väckande av talan om bättre rätt till fast egendom ska äga tillämpning bara om därigenom frihet från rätte ägarens anspråk på egendomen vinns tidigare än enligt bestämmelserna i detta kapitel.

Som exempel på vad som åsyftas i denna bestämmelse kan anges 7 kap. 9 § ÄktB, 19 kap. 13 § ÄB och 28 § andra stycket avtalslagen.

Enligt 7 kap. 9 § ÄktB finns möjlighet för en make att föra en klandertalan inom tre månader, om den andre maken överlåtit egendom som denne äger, som ingår i den gemensamma bostaden, t.ex. en villafastighet, utan den andra makens samtycke. När denna tidsfrist har gått ut utan att klandertalan har blivit väckt, kan förvärvaren känna sig fredad. Även i 19 kap. 13 § ÄB finns tidsfrister för klandertalan, när boutredningsman överlåtit fast egendom utan dödsbodelägares medgivande. I 28 § behandlas att någon på något sätt blivit tvingad att ingå ett avtal. För att inte bli bunden av detta avtal krävs enligt andra stycket den paragrafen att den ”tvungne” snarast väcker talan härom efter det att tvånget upphört.

En tidsfrist som skulle överstiga tidsfristerna i 1 §, skulle däremot inte inverka på möjligheterna att åberopa detta kapitel om hävd.

16.2.2 Återbära egendom

I *andra stycket* syftas på 12 § lagen (2005:130) om dödförklaring. Beträffande den till arvsrätten hörande frågan om dödförklarad persons rätt att, när han befinns vara vid liv, återfordra sin egendom, har lagstiftningen intagit den ståndpunkten att sådan rätt kvarstår oberoende av om den som erhållit egendomen skulle kunna åberopa hävd till stöd för sitt förvärv. I detta fall kan alltså hävdeinstitutet omintetgöras på grund av bestämmelsen i detta stycke.

17. FÖRETRÄDE PÅ GRUND AV INSKRIVNING

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 274- 279, 385, 411-412, och del B 1 s. 428-457

I 17 kap. finns bestämmelser om företräde mellan förvärv som grundas på överlåtelse eller på upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Fullständig konkurrens mellan förvärven

Ett huvudfall av företräde mellan förvärv uppkommer, om en fastighetsägare överlåter sin fastighet först till en person och sedan till en annan – en situation som brukar betecknas *tvesalu*. Konkurrensen mellan de två förvärven kan inte få någon annan lösning, såvitt angår rätten till fastigheten, än att det ena förvärvet utesluter det andra. Det segrande förvärvet äger företräde framför det andra. Ett med tvesalu likartat fall av företräde mellan förvärv kan uppstå, om fastighetsägaren först upplåter t.ex. nyttjanderätt och sedan överlåter egendomen utan att göra förbehåll om nyttjanderätten. Även i detta fall bortfaller det ena förvärvet helt. Med tvesalu kan också jämföras det fallet att en fastighetsägare upplåter två nyttjanderätter till samma fastighet, vilka inte kan utövas samtidigt, t.ex. uthyrning till två av en och samma bostadslägenhet.

Konkurrens mellan förvärven till viss del

Det sist anförda exemplet kan ändras på så sätt att rättigheterna delvis kan utövas vid sidan av varandra, såsom när två nyttjanderätter avser arrende och arrendeställena endast delvis sammanfaller. En fråga om företräde uppkommer också i detta fall men innebörden av företrädesrätten blir något annorlunda. Båda förvärven kan nämligen bestå. Den ena rättigheten kan dock utövas bara i begränsad utsträckning, nämligen i den mån det kan ske utan att den företrädesberättigade rättighetshavaren lider intrång i sin utövning. En liknande situation kan uppkomma, om de konkurrerande förvärven utgörs av en nyttjanderätt och en äganderättsöverlåtelse samt rättigheter ges företräde. Också i detta fall blir båda förvärven bestående men den som förvärvat fastigheten får finna sig i att hans dispositionsmöjligheter över denna begränsas i den utsträckning som blir följden av att nyttjanderättshavaren utövar sina befogenheter.

Ingen konkurrens mellan förvärven

Om två rättigheter kan utövas helt oberoende av varandra, exempelvis två servitut som avser rätt till jakt på skilda områden av en fastighet, uppstår överhuvudtaget inte någon konkurrens mellan rättigheterna.

Överlåtelse och upplåtelse men ej universellt fång

Konkurrenssituationer kan uppkomma endast genom avtal som innefattar *överlåtelse* eller *upplåtelse*. Övergår fastigheten genom ett *universellt fång* – och hit är då att hänföra inte endast det förvärv dödsbo kan sägas göra utan även, och främst, förvärv som någon gör genom bodelning, arvskifte, testamente om legat eller skifte av ett bolags eller annan sammanslutnings tillgångar – föreligger i princip inte förvärv som kan grunda företrädesrätt. Har exempelvis en testamentstagare, som trott sig ha fått en fastighet som legat, sålt fastigheten till en person medan dödsboet överlåtit den till en annan, uppkommer konkurrenssituationen först mellan de två köparna; testamentstagaren, dödsboet och den döde är från den företrädessynpunkt

som här är fråga om att anse som samme person. Emellertid är universella fång i vissa situationer att anse som förvärv, vilka kan komma i fråga vid bestämmande av företrädesrätt. Detta framgår av 17 kap. 11 §.

Kapitlets innehåll är begränsat till företräde på grund av inskrivning. Stora grupper förvärv utesluts därmed, t.ex. vägrätt, bostadsrätt och servitut som tillkommit genom beslut av myndighet eller domstol (se SOU 1960:25 s. 518).

Se vidare prop. 1970:20 del B 1 s. 428–433, 1970:20 del A s. 274–276 och NJA II 1972 s. 410–419.

Kapitlets disposition

I 17 kap. 1 § finns huvudregeln om företräde på grund av inskrivning. I 17 kap. 2 och 3 §§ finns undantag från 1 §. I 17 kap. 4 § regleras när inskrivning sökts på flera förvärv samma inskrivningsdag, i 17 kap. 6 och 7 §§ företräde på grund av inteckning och i 17 kap. 8–11 §§ övriga bestämmelser.

17.1 Ansökan om inskrivning

1 § Har fast egendom överlåtits eller nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft upplåtits i egendomen till flera var för sig, har det förvärv för vilket inskrivning först sökes företräde, om ej annat följer av 2 och 3 §§.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 276-279, 411 f., och del B 1 s. 434

I 17 kap. 1 § finns huvudregeln att, vid flera förvärv, det förvärv för vilket inskrivning först sökts har företräde.

Rättsfall: Ansökan om fastighetsreglering medför inte undantag om företräde på grund av inskrivning

Svea HovR avd 8, 1981-11-06, T 830/80 (LM ref 81:35). H hade sålt ett område till N. Därefter sålde H hela fastigheten till J. I det senare köpekontraktet gjordes inget undantag för det försålda området. J tillträdde fastigheten och beviljades lagfart. N hade ansökt om fastighetsreglering före J:s förvärv och hade då blivit upplyst om att han inte behövde söka vilande lagfart. J ansågs ha bättre rätt till området med hänsyn till reglerna i 17 kap. JB om företräde på grund av inskrivning. Att en områdesöverlåtelse anmäls hos FBM (LM) i samband med ansökan om fastighetsreglering medförde inte undantag från dessa regler. J kunde inte heller anses vara i ond tro på grund av registreringen av ärendet hos FBM. Det ansågs inte att 4 kap. 40 § FBL var tillämplig.

17.2 Ond tro hos förvärvaren av fastighet

> 2 § Inskrivning av överlåtelse av fast egendom ger ej företräde framför tidigare överlåtelse av egendomen, om förvärvaren vid förvärvet ägde eller bort äga kännedom om den tidigare överlåtelsen.
> Första stycket gäller ej, om förvärvaren i sin tur överlåtit egendomen till annan och denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om den första överlåtelsen. Har förvärvaren upplåtit nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i egendomen och var den till vilken upplåtelsen skedde därvid i god tro beträffande den tidigare överlåtelsen, medför förvärvet, utan hinder av första stycket, den verkan att upplåtelsen har företräde framför överlåtelsen.
> Överlåtelse har ej på grund av inskrivning företräde framför sådan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som enligt 7 kap. gäller mot förvärvaren.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 276-279, 411 f. och del B 1 s. 435 f.

Den uppställda huvudregeln om inskrivningens betydelse för företrädet mellan konkurrerande förvärv som regleras i 17 kap. 1 § är inte undantagslös. I 17 kap. 2 § behandlas i första och andra styckena de begränsningar i principens giltighet som följer av att förvärvare som enligt 1 § skulle äga företräde inte är i god tro. När det gäller förhållandet mellan rättighetsförvärv och senare äganderättsförvärv förekommer vissa ytterligare fall när principen i 1 § åsidosätts. Dessa fall berörs i tredje stycket.

17.2.1 Fastighet såld till flera personer var för sig

17 kap. 2 § *första stycket* avser fallet att en fastighet har sålts till flera personer var för sig. Enligt 17 kap. 1 § har det förvärv företräde för vilket lagfart sökts *först*, även om detta förvärv är det *senare*. Bestämmelserna i 1 § gäller emellertid inte i den situationen att den senare förvärvaren – som först sökt lagfart – ägt eller bort äga kännedom om den första överlåtelsen, dvs. varit i ond tro. Det första förvärvet kommer då att ha företräde framför det senare förvärvet, trots att lagfart först sökts för detta senare förvärv.

17.2.2 Överlåtelse i sin tur

17 kap. 2 § *andra stycket* avser två olika situationer.

1. Om förvärvaren, som avses i första stycket, i sin tur överlåtit egendomen till annan, består enligt första meningen detta förvärv, trots vad som sägs i första stycket, under förutsättning att förvärvaren varit i god tro, dvs. varken visste eller bort veta att överlåtarens förvärv inte hade företräde framför ett annat förvärv.
2. Om förvärvaren, som avses i första stycket, i sin tur upplåtit nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft till någon, består enligt andra meningen detta förvärv, trots vad som sägs i första stycket, under förutsättning att förvärvaren av rättigheten varit i god tro, dvs. varken visste eller bort veta att upplåtarens förvärv inte hade företräde framför ett annat förvärv.

17.2.3 Undantag för vissa upplåtelser

I 17 kap. 2 § *tredje stycket* anges att överlåtelse inte på grund av inskrivning har företräde framför sådan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som enligt 7 kap. gäller mot förvärvaren. Bestämmelsen syftar på 7 kap. 11–15 §§.

17.3 Ond tro hos förvärvaren av rättighet

3 § Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i fast egendom har ej på grund av inskrivning företräde framför tidigare överlåtelse eller upplåtelse, om rättighetshavaren vid upplåtelsen ägde eller bort äga kännedom om denna. Vad som sagts nu med avseende på företräde mellan upplåtelser av rättigheter gäller endast om dessa ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 276-279, 411 f. och del B 1 s. 436-444

I 17 kap. 3 § finns bestämmelser om ond tro hos förvärvaren av rättighet. Bestämmelsen har samma innebörd som 17 kap. 2 § men behandlar ond tro hos en rättighetshavare. Denne har alltså inte företräde framför tidigare överlåtelse eller upplåtelse, även om inskrivning av förvärvet sökts före en tidigare överlåtelse eller upplåtelse, om rättighetshavaren är i ond tro beträffande det tidigare förvärvet, dvs. om denne känt till eller bort känna till detta.

17.4 Inskrivning av flera förvärv samma dag

4 § Sökes på samma inskrivningsdag inskrivning av flera förvärv, har de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Överlåtelse av fast egendom har dock företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om ej annat följer av 7 kap.
Är förvärv avseende överlåtelse av fast egendom samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan av endera förvärvaren förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan förvärv som avser upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheterna ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 276-279, 411 f. och del B 1 s. 444-446

I 17 kap. 4 § finns bestämmelser om när inskrivning av flera förvärv har sökts samma dag.

De förvärv som åsyftas i paragrafen är överlåtelse av fast egendom och upplåtelse av begränsade rättigheter. I första stycket fastslås att överlåtelse har företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt m.m., såvida inte annat följer av 7 kap. Bestämmelser om rättigheters inbördes ställning finns i 7 kap. 22–24 §§.

17.5 Förvärv som inte medför någon rätt

5 § Har överlåtelse av fast egendom företräde framför annat förvärv, medför det andra förvärvet icke någon rätt till egendomen. Om företräde tillkommer nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, får rätten enligt det andra förvärvet utövas endast i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som har företräde.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 276-279, 411 f. och del B 1 s. 446-449

Innebörden av att ett förvärv har företräde framför ett annat får i vissa fall direkt betydelse för rätten att göra förvärv gällande. Sådan betydelse har företräde vid konkurrens mellan överlåtelser inbördes, mellan överlåtelse å ena och upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft å andra sidan samt mellan sist nämnda rättigheter inbördes i den mån de inte kan utövas oberoende av varandra. I 17 kap. 5 § anges företrädets nu beskrivna inverkan på möjligheten att göra förvärv gällande. Om överlåtelse äger företräde framför annat förvärv, kan något anspråk överhuvudtaget inte riktas mot fastigheten på grund av det senare förvärvet. Detta har uttryckts så att det förvärv som inte äger företräde inte heller medför någon rätt till fastigheten. I övriga konkurrenssituationer däremot blir det en fråga om i vad mån det inte företrädesberättigade förvärvet kan utövas utan att det andra förvärvet kränks. Saken har uttryckts så att det förstnämnda förvärvet får utövas endast i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde.

17.6 Företräde på grund av inteckning

6 § Inteckning ger företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna sökes. Inteckningar som sökes på samma inskrivningsdag ger lika rätt.
I förhållande till nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger inteckning företräde, om den sökes innan inskrivning av rättigheten sökes. Inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger företräde framför inteckning som sökes på samma inskrivningsdag.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 411 f. och del B 1 s. 449-451

I 17 kap. 6 § finns bestämmelser om företräde på grund av inteckning

I 6 kap. regleras vem som får tillgodogöra sig den genom inteckningen uppkomna företrädesrätten. Av 6 kap. 3 § framgår att borgenär, som har panträtt för sin fordran, äger erhålla betalning ur fastigheten med det företräde som inteckningen medför. Företrädet på grund av inteckning utgör då ett moment i panträtten.

I den mån panträtt inte upplåtits, äger såsom framgår av 6 kap. 9 § fastighetsägaren uppbära betalningen. Det är då i stället denne som får åtnjuta företräde på grund av inteckningen.

17.7 Hänvisning till 6 kap.

7 § Om rätt att göra gällande det företräde som inteckning ger finns bestämmelser i 6 kap.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 279, 411 f. och del B 1 s. 451 f.

I 17 kap. 7 § finns en hänvisning till 6 kap. Se 6 kap. 3, 7, 7 a och 9 §§.

17.8 Företräde på annat sätt

8 § Om möjlighet att bestämma företrädet mellan flera inskrivningar som sökes på samma inskrivningsdag på annat sätt än som angivits förut samt om ändring i företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning finns bestämmelser i 22 och 23 kap. Lag (1977:160).

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 411 f. och del B 1 s. 452, prop. 1976/77:72 s. 29

I 17 kap. 8 § finns bestämmelser om att företräde kan bestämmas på annat sätt än vad som har angetts hittills i 17 kap.

Paragrafen hänvisar till bestämmelser i 22 och 23 kap. Hänvisningen avser 22 kap. 6 § och 23 kap. 4 § (fastställande av särskild företrädesordning) samt 22 kap. 9 § och 23 kap. 5 § (nedsättning).

17.9 Företräde enligt 17 kap. förfaller

9 § Det företräde som ansökan om inskrivning ger enligt detta kapitel förfaller, om ansökningen avslås. Visar sig inskrivet förvärv vara ogiltigt eller kan det av annan anledning än som avses i detta kapitel ej göras gällande av förvärvaren, förfaller rätten till företräde.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 279, 411 f. och del B 1 s. 452

Om en ansökan om inskrivning avslås, förfaller enligt *första meningen* denna paragraf det företräde som detta kapitel skulle ha gett.

Enligt *andra meningen* förutsätter rätten till företräde ett giltigt förvärv. En ogiltig rättshandling blir inte enligt detta kapitel rättsenlig därigenom att inskrivning beviljats. Rätten till företräde förfaller enligt denna bestämmelse, om rättshandlingen visar sig vara ogiltig.

17.10 Exekutiv försäljning

10 § Detta kapitel äger icke tillämpning beträffande företräde mellan å ena sidan förvärv av fast egendom, som skett vid exekutiv försäljning, och å andra sidan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft samt ej heller beträffande företräde mellan förvärv som skett vid exekutiv försäljning och annan överlåtelse.
I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv auktion gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.
Andra stycket gäller i tillämpliga delar, när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom. Lag (1973:1133).

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 279, 411 f. och del B 1 s. 453-456, prop. 1971:20 s. 376, prop. 1973:167 s. 160 f.

17.10.1 Företräde på grund av inskrivning gäller inte vid exekutiv försäljning

I 17 kap. 10 § *första stycket* slås fast att bestämmelserna om företräde på grund av inskrivning inte gäller vid exekutiv försäljning av fast egendom. För sådana situationer gäller i stället bestämmelser i UB. Se vidare 14 kap. UB. (Se NJA II 1972 s. 431 och prop. 1970:20 del B 1 s. 453 ff. samt lagändring av första stycket i prop. 1973:167 s. 160 f.)

17.10.2 Undantag från 17 kap. 3 och 4 §§

Enligt 17 kap. 10 § *andra stycket* är bestämmelserna i 17 kap. 3 § inte tillämpliga vid bestämmande om företrädesordning mellan inskrivna rättigheter vid exekutiv auktion. I 17 kap. 3 § avses fall där rättighetshavarens förvärv inte har företräde även om inskrivning för detta förvärv sökts innan inskrivning sökts för en tidigare överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom, om rättighetshavaren varit i ond tro. Som motivering har åberopats att god tro inte kan få samma betydelse vid exekutiv auktion som annars.

Som ett undantag från bestämmelserna i 17 kap. 4 § i kapitlet föreskrivs vidare att, om inskrivning av rättigheter har sökts samma inskrivningsdag, förvärven har lika rätt, om inte annan företrädesordning har fastställts. Som motivering har angetts (se prop. 1970:20 s. B 454) att talan vid domstol enligt 17 kap. 4 § andra stycket skulle medföra alltför stor tidsutdräkt och olägenhet, när det gäller att vid exekutiv auktion bestämma företrädesordning i en dylik situation. Något formellt hinder har inte ansetts föreligga att i detta fall tillägga de konkurrerande förvärven samma rätt.

17.10.3 Undantag även vid annan medelsfördelning

Enligt 17 kap. 10 § *tredje stycket* gäller andra stycket i tillämpliga delar, när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom. Beträffande vilka fall som åsyftas, se 7.23.2 Myndighet i annat fall fördelar medel.

17.11 Universalfång

11 § Bestämmelserna i 1–10 §§ om överlåtelse och upplåtelse äger motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte och på liknande förvärv, när fråga uppkommer om företräde mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 § eller om företräde på grund av inteckning.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 411 f. och del B 1 s. 456-457

I 17 kap. 11 § anges i vilka fall 17 kap. är tillämpligt vid universalfång.

Till universalfång hänförs förvärv som grundar sig på bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller annan sådan rättsgrund. Motsatsen är singularfång, dvs. överlåtelse av enstaka föremål m.m. Bestämmelserna i paragrafen avser inte bara äganderätt, som härleds från universalfång, utan också rättigheter, som grundar sig på sådant fång, förutsatt att de kan inskrivas. Som exempel kan anges fallet där någon i testamente erhållit fastighet som legat och där dödsboet överlåtit fastigheten till annan, varvid fråga uppkommer om företrädet mellan legatet och den senare överlåtelsen. Om lagfart skulle ha sökts tidigare på överlåtelsen än på legatet, har överlåtelsen, även om dödsboet inte ägt sälja fastigheten, företräde framför legatet under förutsättning att förvärvaren var i god tro. Kravet på god tro i detta fall avser uteslutande huruvida förvärvaren ägt eller borde ha ägt kännedom om det tidigare förvärvet. Huruvida dödsboet varit behörigt att överlåta egendomen är en fråga som det inte ankommer på förvärvaren att undersöka eller bedöma. Att förvärvaren här varit i god tro anses inte behöva ha någon rättslig betydelse (se även inledningen).

18. GODTROSFÖRVÄRV PÅ GRUND AV INSKRIVNING M.M.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 386 och del B 1 s. 458-460

Översikt

De olika bestämmelserna i 18 kap. utgjorde vid sin tillkomst år 1972 i allt väsentligt nybildningar för svensk rätts del och är av stor betydelse från såväl principiell som praktisk synpunkt. Man anslöt sig vid JB:s tillkomst till den i närbesläktade utländska rättssystem förekommande grundsatsen att inskrivningen bör vara förenad med viss *materiell* rättsverkan. Huvudprincipen är därvid att till skydd för den redbara omsättningen ge inskrivningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel offentlig trovärdighet i det hänseendet att en rättshandling som i överensstämmelse med sådan inskrivning företas av tredje man i god tro blir giltig, fastän materiell grund för inskrivningens giltighet inte föreligger. Den nämnda huvudprincipen jämkas emellertid för det fall att bristen i förvärvet är av särskilt kvalificerad beskaffenhet. Vidare kompletteras regelsystemet genom bestämmelser om ersättning av staten antingen till rätte ägaren i fall när denne får stå tillbaka för en godtroende förvärvare eller till den senare i sådana särskilda situationer (se 18 kap. 3 §) när han får stå tillbaka för rätte ägaren på grund av att den brist, som häftar vid överlåtarens förvärv är av kvalificerad beskaffenhet.

De bestämmelser om godtrosförvärv på grund av inskrivning som upptas i detta kapitel har inte något rättsligt samband med de ämnen som regleras i 17 kap. angående företräde på grund av inskrivning. Utgångspunkterna för regleringen av företräde och godtrosförvärv är nämligen väsentligt olikartade. Den principiella skillnaden beror på att 17 kap. behandlar företrädet mellan förvärv som *var för sig är rättsenliga*, medan syftet med 18 kap. är att *undanröja en brist* som vidlåder förvärvet som sådant. På denna punkt har kapitlet samma ändamål som 16 kap. angående hävd till fast egendom.

Vad angår tillämpningsområdena för 16 och 18 kap. är att märka att 16 kap. till skillnad från 18 kap. behandlar även sådana förvärv av fast egendom vilka inte förutsätter att innehavaren förvärvat egendomen i god tro (16 kap. 1 § första stycket). Bestämmelserna i 16 kap. äger vidare tillämpning på rättsförhållandet mellan rätte ägaren och dennes medkontrahent också under den tid den senare alltjämt innehar fastigheten. Det ligger i sakens natur att, om förvärvet redan är tryggat genom hävd, bestämmelserna i detta kapitel inte är tillämpliga. Reglerna om *hävd* gäller dock inte andra sakrätter än *äganderätt* och förvärv genom *tomträtts* övergång till ny innehavare.

Det är att märka att detta kapitel förutsätter inskrivning. Det är i princip inte tillräckligt med att ansökan om inskrivning föreligger. Om däremot en ansökan om inskrivning föreligger och någon inleder förhandling om förvärv av fastigheten, blir kapitlets bestämmelser tillämpliga om ansökningen leder till inskrivning.

Kapitlets disposition

I 18 kap. 1 § behandlas godtrosförvärv av äganderätt och begränsade bruksrätter och i 18 kap. 2 § godtrosförvärv av panträtt. I 18 kap. 3 § finns kvalificerade ogiltighetsanledningar, där godtrosförvärv inte är möjlig. I 18 kap. 4 § finns bestämmelse om rätt till ersättning av staten, när rätte ägaren inte kan göra sin rätt gällande på grund av bestämmelserna om godtrosförvärv i 1 och 2 §§. I 18 kap. 4 a § finns bestämmelse om rätt till ersättning från staten vid förfalskad fångeshandling eller ägares bristande rådighet. I 18 kap. 5 § finns regler om företrädare för staten vid talan om ersättning och en forumregel. I 18 kap. 6 § finns bestämmelse om att den som är part i mål om äganderätt är skyldig att underrätta härom för att staten ska få möjlighet att inträda i detta. I 18 kap. 7 § finns en regressregel för staten. I 18 kap. 8 § finns regler om verkan av vissa anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel. I 18 kap. 9 § finns bestämmelse om vem talan om bättre rätt kan riktas mot och i 18 kap. 10 §, slutligen, om betalning ur fastighet.

18.1 Godtrosförvärv av äganderätt och bruksrätt

1 § Har fast egendom förvärvats genom överlåtelse och var överlåtaren ej rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, är förvärvet likväl giltigt, om lagfart på egendomen vid överlåtelsen var beviljad för överlåtaren och om förvärvaren vid överlåtelsen eller, när egendomen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren ej var rätt ägare. Vad nu sagts gäller ej förvärv som skett vid exekutiv försäljning.
I fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, vilken gjorts av den som ej var rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, äger första stycket motsvarande tillämpning, dock endast om den till vilken rättigheten uppläts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.
Om företräde på grund av inskrivning finns bestämmelser i 17 kap. Lag (1973:1133).

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 280, och del B 1 s. 461-466, prop. 1973:167 s. 161 f.

I 18 kap. 1 § finns bestämmelser om godtrosförvärv av fast egendom, endera av äganderätten (första stycket) eller begränsad rättighet av brukskaraktär (andra stycket). I tredje stycket finns hänvisning till bestämmelserna om företräde på grund av inskrivning i 17 kap.

Den som i förlitan på inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel i god tro inlåter sig på förvärv av fastighet eller av begränsad rättighet i sådan egendom är i en eller annan form skyddad mot att överlåtarens eller upplåtarens lagfarna förvärv visar sig vara behäftat med någon för honom okänd ogiltighetsanledning. Starka skäl har ansetts föreligga för att godtrosförvärvaren som regel bibehålls i sitt fastighetsinnehav och att rätte ägaren kompenseras genom en rätt till ersättning av allmänna medel. Det har dock ansetts stötande för rättskänslan att ett sådant förvärv står sig även när ogiltighetsanledningen är av särskilt allvarlig beskaffenhet (se vidare 18.3 Kvalificerade ogiltighetsanledningar).

Förvärvsgrunden enligt detta kapitel utgörs av god tro hos tredje man i förening med inskrivning av det förvärv från vilket tredje mans godtrosförvärv härleder sig. Inskrivningen – dvs. lagfarten – måste föreligga redan när godtrosförvärvet äger rum. Det är således inte tillräckligt att överlåtens förvärv blir lagfaret i efterhand men innan rätte ägaren framställer sitt anspråk. En sådan ordning begränsar godtrosreglernas tillämpningsområde och lägger ett visst band på den allmänna omsättningen. Det har emellertid ansetts (se NJA II 1972 s. 438) att ett godtrosskydd har sitt främsta berättigande i sådana fall när tredje man redan vid överlåtelsen eller upplåtelsen tagit hänsyn till att medkontrahenten till stöd för sitt ägaranspråk kunnat hänföra sig till fastighetsbokens (inskrivningsregistrets) innehåll. Om tredje man däremot inlåter sig på en uppgörelse med någon som själv inte vunnit lagfart, ligger redan däri under alla förhållanden ett visst avstående från godtrosskyddet. Han kan då inte absolut säkert räkna med att motparten verkligen i efterhand får lagfart.

Se prop. 1970:20 del B 1 s. 460–466, del A s. 280 eller NJA II 1972 s. 437 ff.

18.2 Godtrosförvärv av panträtt

2 § Har panträtt i fast egendom upplåtits och var upplåtaren ej rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, är upplåtelsen likväl giltig, om lagfart på egendomen var beviljad för upplåtaren vid upplåtelsen eller därefter beviljas för honom och om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 280, och del B 1 s. 466-468

I 18 kap. 2 § finns motsvarande bestämmelser som i 18 kap. 1 § avseende panträtt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om godtrosskydd för borgenär i det fallet att upplåtaren av panträtten visserligen erhållit lagfart på sitt förvärv men fastigheten likväl rätteligen ägdes av annan. I överensstämmelse med vad som gäller i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft enligt 1 § andra stycket får bestämmelserna betydelse endast i sådana fall när upplåtaren själv inte lyckas värja sitt förvärv mot rätte ägarens anspråk beroende på att förutsättningar inte föreligger vare sig för hävd enligt 16 kap. eller godtrosförvärv enligt 1 § i detta kapitel.

Godtrosskyddet hänförs till panträtten, dvs. borgenärens rätt på grund av innehav av pantbrev som säkerhet för fordran. Om panträtten får vika, behåller pantbrevet trots detta sin giltighet men rättsanspråket på grund av pantbrevet övergår till att utgöra ägarhypotek i fastighetens rätte ägares hand.

Det är vanligt att en förvärvare av fast egendom vill utnyttja pantbrev som han erhållit vid förvärvet för upplåtelse av panträtt redan innan han fått lagfart på egendomen. Avsikten kan exempelvis vara att ta upp lån för att kunna fullgöra den betalning som enligt köpehandlingen fordras för att förvärvet ska bli definitivt och lagfart kunna erhållas. En borgenär som i god tro om äganderättsförhållandena mottar pantbrevet som säkerhet för sin fordran är skyddad, under förutsättning att lagfart sedermera beviljas för upplåtaren. Om upplåtarens lagfartsansökan skulle komma att avslås därför att annan visar sig vara fastighetens rätte ägare, får borgenären stå sitt kast.

Kravet på god tro avser tidpunkten för upplåtelsen av panträtten eller senare överlåtelse av denna. Om pantförskrivningen sker före ansökan om inteckning, fordras det god tro vid tidpunkten för ingivandet av ansökningen.

Även när det gäller panträttsförvärven får den goda tron vika vid kvalificerade ogiltighetsanledningar och panthavaren får i stället tillerkännas ersättning av allmänna medel.

Se prop. 1972:20 del B 1 s. 466 ff, del A s. 280 eller NJA II 1972 s. 439 f.

18.3 Kvalificerade ogiltighetsanledningar

3 § Bestämmelserna i 1 och 2 §§ äger ej tillämpning, om
1. handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad eller på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller är ogiltig såsom tillkommen under sådant tvång som avses i 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,
2. rätte ägaren, när han utfärdade den handling på vilken äganderätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under påverkan av en psykisk störning eller inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom,
3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det icke skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt beröres eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet. Lag (1991:1548).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 468 f., prop. 1987/88:124 s. 207, prop. 1990/91:194 s. 52 f

I 18 kap. 3 § finns kvalificerade ogiltighetsanledningar som innebär att 18 kap. 1 och 2 §§ inte ska tillämpas.

Dessa bestämmelser överensstämmer till väsentlig del med motsvarande regler i 17 § lagen (1936:81) om skuldebrev.

När det gäller punkten 3 kan påpekas att där avses bl.a. fallen att tillstånd till förvärv av en fastighet behövs, t.ex. vid förvärv av jordbruksfastighet (JFL) i vissa fall eller när förvärvaren inte har anknytning till Sverige om förvärv i vissa fall av fast egendom). Har emellertid lagfart av misstag beviljats för förvärvaren, inträder emellertid inte den ogiltighetsanledning av förvärvet som annars skulle ha blivit fallet utan förvärvarens förvärv är giltigt (13 § andra stycket JFL).

Punktens bestämmelse om samtycke avser bl.a. 7 kap. 9 § ÄktB och 19 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. I dessa fall kan avtalet bli ogiltigförklarat av domstol, om överlåtelse skett i strid med respektive bestämmelse. Har emellertid lagfart blivit beviljad av misstag, har också möjligheter till klandertalan gått förlorad. Förutsättning för ersättning av staten enligt förevarande kapitel föreligger emellertid inte i de fall lagfart beviljats av misstag enligt bestämmelserna i ÄktB respektive sambolagen.

Ytterligare ett fall där samtycke ska ske är när boutredningsman överlåter dödsbos fasta egendom. Dödsbodelägarna ska då lämna samtycke till åtgärden enligt 19 kap. 13 § ÄB. Om vederbörligt samtycke inte lämnats, har dödsbodelägarna möjlighet att klandra en överlåtelse inom viss tid. Beviljad lagfart för förvärvaren utsläcker dock inte denna klandermöjlighet i detta fall.

Beträffande punkten 3 se 4 KÖP, BYTE och GÅVA, där redogörelse finns på olika ställen om sådant som berörs i denna punkt.

Se prop. 1970:20 del B 1 s. 468 f. eller NJA II 1972 s. 440 f. och NJA II 1987 s. 28.

18.4 Staten skadeståndsskyldig

4 § Kommer till följd av 1 eller 2 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidtaga åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som finnes skäligt nedsättas eller helt bortfalla.
Även den vars förvärv till följd av 3 § icke skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren icke var rätt ägare.

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 280 f., och del B 1 s. 469-71

I 18 kap. 4 § finns regler om att staten blir skadeståndsskyldig om egendom går förlorad för rätte ägaren till följd av bestämmelserna i 18 kap.

Första stycket andra meningen överensstämmer med vad som gäller enligt 19 kap. 5 § första stycket andra meningen FBL och 13 § lag (2000:224) om fastighetsregister.

Enligt *första stycket* blir den skadelidande ersättningsberättigad för sin förlust av staten. Detta framgår av *första meningen*.

Enligt *andra meningen* föreligger inte ersättningsrätt om den skadelidande

1. underlåtit att för bevarande av sin rätt vidta åtgärd, som skäligen ankommit på honom, eller

2. genom uppsåtligen eller grov vårdslöshet själv är vållande till förlusten.

Kraven på de åtgärder som den skadelidande ska vidta för att rätten till ersättning inte ska begränsas har dock inte ställts alltför högt (se NJA II 1972 s. 442).

Beträffande den andra begränsningen i ersättningsfrågan har det ansetts lämpligt att anknyta till de allmänna reglerna på skadeståndsrättens område angående jämkning av skadelidandes rätt till ersättning med hänsyn till eget vållande (se NJA II 1972 s. 442).

Se prop. 1970:20 del B 1 s. 469 ff., del A s. 280 f. eller NJA II 1972 s. 442 f.

18.4a Förfalskad fångeshandling m.m.

4 a § Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, har rätte ägaren rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få denna och senare beviljade lagfarter undanröjda. Detsamma gäller om lagfart har beviljats trots att rätte ägaren, när han eller hon utfärdade fångeshandlingen, inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne.
Om en godtroende förvärvare i de fall som avses i första stycket förpliktas att betala ersättning för rättegångskostnader till rätte ägaren, har han eller hon rätt till skälig ersättning för kostnaderna av staten. Lag (2001:170).

Förarbeten

prop. 2000/01:61 s. 21 f.

I 18 kap. 4 a § finns bestämmelser om rätt till ersättning från staten för vissa kostnader när lagfart har beviljats trots att en fångeshandling varit förfalskad eller ägaren inte haft rätt att råda över egendomen därför att han hade förvaltare enligt FB.

Se prop. 2000/01:61.

18.5 Företrädare för staten

5 § Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 4 eller 4 a § av den myndighet som regeringen bestämmer.
I mål om ersättning enligt 4 eller 4 a § tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om laga domstol i tvister om äganderätten till fast egendom. Lag (2001:170).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 471 f., prop. 2000/01:61 s. 21

I 18 kap. 5 § finns bestämmelser om hur staten företräds i ärende om ersättning och om laga domstol.

I *första stycket* anges att staten i ärende om ersättning företräds av myndighet som regeringen bestämmer. Bestämmelser härom finns i förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten. Enligt 4 § denna förordning handläggs frågor enligt 18 kap. 4 § av Kammarkollegiet. Frågor enligt 18 kap. 4 a § avses efter ändring i förordningen att hanteras i samma ordning.

I *andra stycket* anges att laga domstol i mål om ersättning enligt förevarande paragraf är domstol som handlägger tvist angående äganderätt till fast egendom. Enligt 10 kap. 10 § första stycket RB är detta rätten i den ort, där fastigheten finns (fastighetsforum).

Se prop. 1970:20 del B 1 s. 471 f. och prop. 2000/01:61.

18.6 Väckande av talan

6 § Vill den som är part i mål om äganderätten till fast egendom eller om beståndet av rättighet i sådan egendom framställa anspråk att, om han förlorar målet, erhålla ersättning enligt 4 §, skall han antingen till gemensam handläggning med målet väcka talan mot staten om sitt ersättningsanspråk eller på sätt regeringen bestämmer lämna underrättelse om rättegången för att staten skall kunna inträda i denna. Har förberedelsen i övrigt slutförts utan att talan om ersättningsanspråket väckts eller underrättelse om rättegången lämnats, skall rätten förelägga parten att vidtaga endera åtgärden inom viss tid. Iakttages ej tiden, är ersättningsanspråket förfallet. Erinran därom skall intagas i föreläggandet. Lag (1974:820).

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 472 f.

Fråga om ersättning enligt 18 kap. 5 § uppkommer i vissa fall när en parts talan underkänns i mål om äganderätt till fast egendom eller om beståndet av rättighet i sådan egendom. Från processuell synpunkt har det ansetts lämpligt att ersättningsfrågan behandlas i samband med tvisten i övrigt. En situation, som i väsentliga delar liknar den nu behandlade, är reglerad i 14 kap. 5 § RB. Där meddelas vissa bestämmelser angående gemensam handläggning av ett huvudanspråk och ett därav beroende återgångskrav, skadeståndsanspråk eller annat dylikt anspråk. I överensstämmelse härmed har den part som vill skydda sig om hans anspråk i huvudmålet inte bifalles rätt att till gemensam handläggning väcka talan om ersättning enligt 18 kap. 5 §. För att uppnå önskvärd förenkling och tillika garanti för att den gemensamma handläggningen kommer till stånd, har parten därvid tillagts skyldighet att underrätta den myndighet som har att tillvarata statens intressen. Sådan underrättelse bör lämnas under målets förberedelse. Visar det sig att den då inte ägt rum har rätten, när förberedelsen i övrigt är slutförd, att meddela parten föreläggande angående den tid då underrättelse senast ska ske. Iakttagande av föreläggandet är då en nödvändig förutsättning för att anspråket överhuvudtaget ska få göras gällande.

Se prop. 1970:20 del B 1 s. 473.

18.7 Regressrätt för staten

7 § Om den som fått ersättning enligt 4 eller 4 a § har haft rätt att utkräva beloppet av någon annan i form av skadestånd, inträder staten i denna rätt.
Ersättning enligt 4 eller 4 a § på grund av en domstols dom betalas ut sedan domen har vunnit laga kraft. Lag (2001:170).

Förarbeten

prop. 1970:20 och del B 1 s. 473, prop. 2000/01:61 s. 21 f.

I 18 kap. 7 § finns bestämmelse om regressrätt för staten i vissa fall och om tidpunkt för utbetalningen.

Första stycket stämmer överens med vad som i allmänhet gäller när ansvaret för förlust, som ersätts genom allmänna medel, ansetts böra åvila annan, t.ex. den som är skyldig till det rättsstridiga handlande som det är fråga om.

Enligt *andra stycket* ska utdömd ersättning betalas ut av staten först sedan domen har vunnit laga kraft. Bestämmelsen utgör ett undantag från vad som enligt UB i allmänhet gäller i fråga om betalningsskyldighet. Bestämmelsen ska inte tolkas så att utbetalning av ersättning inte någonsin skulle få ske förrän domen vunnit laga kraft. (Se prop. 1970:20 del B 1 s. 473).

Se prop. 2000/01:61.

18.8 Anteckning om att talan har väckts

8 § Sedan ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § första stycket, 20 kap. 14 § eller 21 kap. 4 § denna balk har tagits upp på en inskrivningsdag, får den som därefter har förvärvat egendomen eller någon annan rättighet i denna än panträtt inte till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han eller hon vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om den omständighet som har antecknats.
Bestämmelserna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § gäller också vid bedömningen av om vid förvärv av panträtt god tro föreligger i fråga om en omständighet som avses med anteckning enligt första stycket. Lag (2010:238).

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 281, och del B 1 s. 473-477, prop. 1971:179 s. 47, och 33-44, prop. 1984/85:54 s. 25, samt prop. 2009/10:82 s. 33

I 18 kap. 8 § finns bestämmelser om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om talan om äganderätt m.m. Sådan anteckning har rättsverkan mot tredje man. Är frågan om inskrivet förvärvs giltighet enligt anteckningen föremål för rättegång, har därmed grunden för tredje mans tillit till inskrivningen rubbats.

Motsvarande behov av att skydda rättsägaren för godtrosförvärv har även ansetts föreligga för det fall att ägaren av en fastighet är underkastad inskränkning i sin förfoganderätt, exempelvis genom villkor i testamente eller vid gåva. Det har ansetts att en sådan inskränkning bör kunna göras gällande mot tredje man bara om denne inte var i god tro. Även i detta fall är det intresse, som ligger till grund för inskränkningen, skyddad om anteckning skett i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Bestämmelserna i andra stycket innebär att reglerna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § om god tro med avseende på vem som är fastighetens ägare också är tillämpliga när det är fråga om god tro med avseende på en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel angående en omständighet som inskränker ägarens rätt att upplåta panträtt i fastigheten (se NJA II 1985 s. 85).

Se prop. 1970:20 del B 1 s. 473 ff, del A s. 281 eller NJA II 1972 s. 444 f.

18.9 Talan om bättre rätt

9 § Talan om bättre rätt till fast egendom kan med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne före talans väckande överlåtit egendomen. Den till vilken egendomen sålunda överlåtits har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

Förarbeten

prop. 1970:20 del B 1 s. 475-477

I 18 kap. 9 § anges att talan om bättre rätt till fast egendom kan med laga verkan riktas mot den lagfarne ägaren.

Lagfartens legitimerande verkan karakteriseras därav att tredje man i tvist om äganderätt till fast egendom eller rättighet i sådan egendom eller rättighetshavarens anspråk på egendomen äger med laga verkan väcka talan mot den som, när rättegången inleds, enligt fastighetsboken (inskrivningsregistret) framstår såsom senaste ägare. Om lagfart beviljats eller ansökan förklarats vilande saknar betydelse. Det är alltså tillräckligt att det föreligger en ansökan, som ännu inte behandlats. Detta framgår av *första meningen*.

Den till vilken egendomen eventuellt har överlåtits har i rättegången enligt *andra meningen* samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången. Detta innebär att domen blir giltig också mot den verklige ägaren. Med den tillit till fastighetsregistrets inskrivningsdel som är av betydelse för rättsförhållanden rörande fast egendom har det ansetts vara fullt konsekvent att samma förhållande återverkar även i processuellt hänseende.

Till tvist om bättre rätt hänförs såväl klander i vanlig bemärkelse som tvist om företräde när fast egendom överlåtits till två eller flera. Den lagfartsåtgärd som avses är den senaste som förekommit före rättegångens inledande, vare sig åtgärden innefattar att lagfart beviljats eller bara sökts. Det har påpekats också bl.a. att befogenheten att väcka talan mot den lagfarne ägaren inte är beroende av att tredje man är i god tro, dvs. att han inte ägt eller bort äga kännedom om att egendomen före rättegångens inledande överlåtits till annan än den senast lagfarne ägaren. Vidare har framhållits att den tidpunkt, när talan väckts, är avgörande för legitimationen samt att av 13 kap. 4 § RB framgår, att talan i allmänhet ska anses väckt, när ansökan om stämning inkom till rätten. En följd av lagfartens legitimerande verkan är att domens rättskraft kommer att omfatta även överlåtelse som utan att lagfart sökts skett före talans väckande. En sådan överlåtelse jämställs med överlåtelse under rättegången. Den som egendomen överlåtits till har alltså ansetts böra erhålla samma processuella ställning som om överlåtelsen ägt rum under rättegången. (Se vidare prop. 1970:20 del B 1 s. 475 ff. eller NJA II 1972 s. 445 ff.).

18.10 Panträtt

10 § Bestämmelserna i 9 § äger motsvarande tillämpning när någon vill söka betalning ur fast egendom för fordran för vilken panträtt upplåtits eller fordran som enligt lag utgår med förmånsrätt framför panträtt. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan talan om betalning i stället riktas mot den som innehar egendomen med äganderättsanspråk.
I fråga om tomträtt gäller första stycket även när fastighetsägaren vill uppsäga tomträttsavtalet eller väcka talan som avses i 13 kap. 11 eller 18 §. Lag (2000:226).

Förarbeten

prop. 1970:20 del A s. 281, och del B 1 s. 475-477

Bestämmelserna i 18 kap. 10 § motsvarar vad som gäller enligt 18 kap. 9 § men avser att någon vill söka betalning ur fast egendom.

LAGEN (1970:995) OM INFÖRANDE AV NYA JORDABALKEN (JP)

ÖVERSIKT

Förarbeten

SOU 1960:24 s. 157, 1960:26, 1963:55 s. 134, 415. Prop. 1970:145 s. 1, 392, 448, TLU 81 rskr. 1970:444.

Huvudprincipen med lagen om införande av nya jordabalken eller JB:s promulgationslag (JP) bygger på principen att den nya JB för materiella frågor endast tillämpas avseende rättsförhållanden som uppkommit efter den nya lagens ikraftträdande. De processuella reglerna i JB ska tillämpas omedelbart, även om förfarandet rör äldre förhållanden. Det finns undantag från denna huvudprincip. Dessa undantag finns i 3 § och framåt. I principfrågan anförde departementschefen (prop. 1970:145 s. 88).

”Vissa rätt betydelsefulla undantag (från huvudprincipen) bör dock göras. Bestämmelserna i 1–3 kap. om fastighet och dess gränser, tillbehör till fastighet samt rättsförhållanden mellan grannar rör rättsförhållanden av sådan natur att bestämmelserna i princip bör ges retroaktiv verkan. När det gäller reglerna i 6 kap. om panträtt talar särskilda skäl för att man även för detta område som grundprincip väljer retroaktiv tillämpning.”

När JB ersatte jordabalken i 1734 års lag (ÄJB), ersatte den även en hel del andra lagar och författningar som kompletterade den gamla jordabalken, se 2 § JP. De kan även ha ersatts av annan lag än JB.

Se SOU 1960:24 s. 157, 1960:26, 1963:55 s. 134, 415. Prop. 1970:145 s. 1, 392, 448, TLU 81 rskr. 1970:444.

Lagens disposition

1–3 §§ behandlar allmänna bestämmelser

4–14 §§ behandlar bestämmelser angående vissa äldre rättsinstitut

15–18 §§ behandlar övergångsbestämmelser angående 1 kap. nya jordabalken. I detta avsnitt finns bestämmelser som är av betydelse vid fastighetsbestämning.

19 § behandlar övergångsbestämmelser angående 2 kap. nya jordabalken

20–21 §§ behandlar övergångsbestämmelser angående 4 kap. nya jordabalken

22 § behandlar övergångsbestämmelser angående 5 kap. nya jordabalken

23-33 §§ behandlar övergångsbestämmelser angående 6 kap. nya jordabalken

35-54 §§ behandlar övergångsbestämmelser angående 7-15 kap. nya jordabalken

55-57 §§ behandlar övergångsbestämmelser angående 16-18 kap. nya jordabalken

58-62 §§ behandlar övergångsbestämmelser angående 19-23 kap. nya jordabalken

Förarbeten samt ikraftträdanden och övergångsbestämmelser

1-3 §§ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Ikraftträdandedag

1 § Den nu antagna jordabalken samt denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 94.

I paragrafen tas upp den grundläggande bestämmelsen om den nya jordabalkens ikraftträdande.

2. Upphävda regler

2 § Genom nya balken upphäves med den begränsning som följer av denna lag jordabalken i 1734 års lag, förordningen den 10 april 1810 angående lagfart med förpantad fast egendom, när pantägaren ej är till namn eller vistelseort bekant, samt om frälseräntas förvärvande och lagfart därå, förordningen den 1 maj 1810 angående förbud att, vid köp eller skifte av fastighet, förbehålla sig att egendomen framdeles återvinna, förordningen (1835:16 s. 1) angående hembud av frälseränta till den, som skattejorden äger, när frälseräntan säljes utom börd, förordningen (1857:60) angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom, förordningen (1875: 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom, förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, förordningen (1875:42 s. 35) angående särskilda protokoll över lagfarter, inteckningar och andra ärenden, förordningen (1880:36), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs, förordningen (1881:17 s. 1) om tjuguårig hävd, lagen (1884:32 s. 3) angående utsträckt tillämpning av de i förordningen den 15 oktober 1880 meddelade särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs, lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, lagen (1907:36 s. 25) om servitut, lagen (1907:36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt, lagen (1920:474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m., lagen (1932:170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden, lagen (1932:230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser, lagen (1934:255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m.m., lagen (1943:884) om arrendators förköpsrätt, lagen (1946:147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord, lagen (1952:95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, lagen (1953:422) om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, lagen (1962:166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom, lagen (1966:453) om vad som är fast egendom, vad som i annan författning strider mot nya balken eller denna lag.
.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 94-97.

ÄJB hade varit tillämplig under en lång period och det hade under dess tid uppkommit åtskilliga ändringar, Ändringar hade även kommit till genom fristående författningar av varierande omfattning. När ÄJB upphävdes var det därför nödvändigt att också upphäva alla återstående sådana författningar. Detta skedde genom förteckningen i paragrafen.

3. Ersättningsregler gäller

3 § Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya balken eller i denna lag, skall i stället den nya bestämmelsen tillämpas.
Bestämmelse i lag eller annan författning om inteckning för nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft skall gälla inskrivning av sådan rätt enligt nya balken..

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 97-99.

4-14 §§ BESTÄMMELSER ANGÅENDE VISSA ÄLDRE RÄTTSINSTITUT

4. Ofri tomt i stad

4 § Sådan lösningsrätt avseende ofri tomt i stad, som följer av 4 kap. 6 § äldre jordabalken jämförd med förordningen (1875:42 s. 9) angående upphörande av hembudsskyldighet, skall intill utgången av år 1988 fortfarande tillkomma markens ägare men upphör därefter att gälla. Säljes ofri tomt före nämnda tidpunkt utan att lösningsrätten utövas, upphör lösningsrätten till tomten.
Är mål om utövande av lösningsrätt anhängigt hos domstol vid utgången av år 1988 prövas talan i målet utan hinder av första stycket första punkten enligt äldre lag.
Vid den tidpunkt då lösningsrätt som avses i första stycket upphör, övergår äganderätten till den fastighet eller del av fastighet som har upplåtits som ofri tomt i stad på den som då innehar besittningsrätten till grunden som ofri tomt.
Talan om utövande av lösningsrätten väckes genom ansökan om stämning till fastighetsdomstol. I fråga om anteckning i fastighetsboken angående talan som nyss sagts äger 19 kap. 20 § första och andra styckena nya balken motsvarande tillämpning.
Är mål om utövande av lösningsrätt anhängigt hos domstol vid nya balkens ikraftträdande handlägges målet enligt äldre bestämmelser. Lag (1973:897).

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 99-101, prop. 1973:152 s. 2 ff. SOU 1960:24 s. 158, 1960:26 s. 14, 29, 1963:55 s. 135, 419.

Institutet ofri tomt i stad har avvecklats genom lagändringen som trädde i kraft 1 januari 1974. Jfr 10, 13 §§.

5. Företrädesrätt för fordran

5 § Häftar fast egendom, som överlåtits före nya balkens ikraftträdande, för fordran på ogulden köpeskilling med rätt till företräde enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken eller för rättighet varmed följer samma rätt i förhållande till köparens borgenärer på grund av förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, är innehavaren av fordringen eller rättigheten efter ikraftträdandet bibehållen vid sin företrädesrätt. Har inteckning ej sökts före ikraftträdandet, gäller företrädesrätten dock endast om inteckning eller inskrivning enligt nya balken sökes inom den i 11 kap. 2 § äldre jordabalken angivna tiden efter det att lagfart beviljats på grund av överlåtelsen och sist före utgången av år 1981.
För att företrädesrätt som anges i första stycket skall ha blivit bevarad genom ansökan om inteckning eller inskrivning fordras, att företrädesrätten anmärkts i beslutet om inteckning eller inskrivning. Har inteckning meddelats före nya balkens ikraftträdande utan att sådan anmärkning gjorts, är företrädesrätten likväl bevarad, såvitt angår fordran dock endast om innehavaren före utgången av år 1972 ansöker hos inskrivningsmyndigheten om att företrädesrätten anmärkes i fastighetsboken.
Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), äger 6 kap. 16 § andra stycket nya balken motsvarande tillämpning på fordran som avses i första stycket och på sådan i samma stycke avsedd rättighet som innebär rätt till avkomst eller annan förmån.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 101-104. SOU 1960:24 s. 159, 1960:26 s. 18, 1963:55 s. 135, 420; prop. 1970:145 s. 5, 101, 397, 450.

JB innehåller inte någon motsvarighet till regler om företräde för en säljares fordran på ogulden köpeskilling som fanns i äldre rätt. Bestämmelsen kompenserar för det. Jfr 56 §.

6. Urminnes hävd

6 §Genom nya balken inskränkes ej den rätt som före balkens ikraftträdande tillkommit någon på grund av urminnes hävd.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 104–106, prop. 1970:20 del B s. 421–422.

JB innehåller inga bestämmelser om urminnes hävd. Nya rättsförhållanden grundade på urminnes hävd kan inte uppkomma. Av 6 § JP följer dock att JB inte inskränker den rätt som före JB:s ikraftträdande har tillkommit någon på grund av urminnes hävd. Ett rättsförhållande grundat på urminnes hävd måste alltså ha uppkommit före 1 januari 1972 för att vara giltigt. Rättsförhållanden grundade på urminnes hävd kan i vissa fall bli föremål för fastighetsbestämning. Svårigheten att bevisa urminnes hävd och flertalet begränsningar i institutets tillämplighet gör dock att frågor om urminnes hävd är sällan förekommande i LM:s verksamhet.

Villkor för urminnes hävd

Urminnes hävd reglerades i 15 kap. ÄJB, och har varit en del av svensk rätt även före 1734 års lag. Definitionen av urminnes hävd fanns i 15 kap. 1 § ÄJB.

> Det är urminnes hävd: där man någon fast egendom eller rättighet i så lång tid okvald och ohindrad besutit, nyttjat och brukat haver, att ingen minnes, eller av sanna sago vet, huru hans förfäder, eller fångesmän först därtill komne äro.

Objekt för urminnes hävd är enligt bestämmelsens ordalydelse fast egendom eller rättighet. Till skillnad från tjugoårig hävd enligt 16 kap. 1 § JB och dess äldre motsvarighet, som endast avser äganderätten till viss fastighet, kan urminnes hävd i teorin användas såväl för att styrka äganderätten till viss fastighet som för att styrka att gräns har viss sträckning, att viss äga hör till en viss fastighet (parcelltvist) eller att rättigheter föreligger (se Östen Undén, *Svensk sakrätt II. Fast egendom. Förra avdelningen.*, 3 uppl. [1951] s. 141–145). Äganderätten till viss fastighet kan dock inte bli föremål för fastighetsbestämning.

Vad gäller rättigheter syftas på rättigheter av servitutskaraktär. På grund av tidsrekvisitet är det endast praktiskt möjligt att upparbeta hävd till rättigheter som är knutna till ägandet av viss fastighet. Förutom regelrätta servitut kan det till exempel röra sig om rätt till jakt, fiske, mulbete eller slåtter som genom hävd anses ingå i äganderätten till fastighet (se Undén s. 146). Åborätt kan inte grundas på urminnes hävd (se NJA 1981 s. 1). Även renskötselrätt torde få hänföras till denna kategori, se Särskilt om urminnes hävd för samerna nedan.

Lagtexten preciserar inte hävdetidens längd men det brukar krävas att det ska röra sig om två mansåldrar, motsvarande ungefär 90 år (se Undén s. 146). Det innebär att nyttjandet som grundar urminnes hävd måste ha påbörjats omkring den 1 januari 1882 eller tidigare.

Urminnes hävd förutsätter vidare att brukandet eller besittningen av den fasta egendomen skett utan att detta har ifrågasatts av någon annan. I kravet på besittning har i rättspraxis ansetts ligga att objektet för hävden måste

vara bestämt avgränsat, dock inte nödvändigtvis med fasta gränsmärken. Brukandet förutsätts vidare ha varit kontinuerligt och av viss intensitet. Detta har dock inte ansetts utesluta att återkommande användning av mark för till exempel bete har kunnat läggas till grund för urminnes hävd.

Rättsfall: Nyttjande av slåtteräng sedan 1652 grund för äganderätt enligt urminnes hävd

NJA 1932 s. 314 ”Stora Arten”. Talan om bättre rätt till fast egendom. Tvist mellan kronan och Vivastbo by angående äganderätten till ängen Stora Arten, belägen inom Sala södra kronopark. Kronoparken hade tidigare utgjort Nora skogsallmänning som av kronan år 1741 upplåtits åt Sala bergslag för silververkets räkning, och hade 1888 ställts under skogsstatens vård att förvaltas som kronopark. Området hade berörts av avvittring 1856–1882, vid vilken hade omnämnts att byn brukat slåtterängen enligt urminnes hävd och enligt en karta från 1652. Vid tvist mellan byn och bergslaget som avgjorts 1870 hade bergslaget medgett att byn i urminnes tider utövat rätt till slåtter på ängen. Även vittnesberättelser styrkte nyttjandet. Byamännen befanns därför ha styrkt äganderätt till Stora Arten genom urminnes hävd.

Rättsfall: Återkommande användning för bete sedan mitten av 1800-talet grund för äganderätt enligt urminnes hävd

NJA 1952 s. 199 ”Slätholmen”. Fråga om inlösen enligt ensittarlagen. Vid sådan inlösen uppkom tvist om äganderätten till Slätholmen i Kalmarsund, vilken tvist hänsköts till domstol. Holmen hade varit föremål för rågångsåtgärd och storskifte 1810. Vid skiftet hade överenskommelse träffats om att holmarna skulle enligt forna hävden förbliva. Holmen redovisades enligt skifteskartan som samfälld för de två lotterna i Fallebo. Dessa hemman hade därefter inkorporerats i Oskarshamns stad och utgjorde stadsägor som ägdes av staden. Ägarna till Stora Saltvik hade emellertid sedan mitten av 1800-talet låtit beta holmen tillsammans med den Stora Saltvik tillhöriga Tillingeön, vilken vid lågvattenstånd har landförbindelse med Slätholmen. Ägarna till Fallebo har under samma tid inte nyttjat betet på holmen men har nyttjat andra holmar som ostridigt tillhörde dem. Holmen har praktiskt taget inte haft annat värde än som betesmark. Ägarna till Stora Saltvik ansågs därför ha äganderätt till Slätholmen genom urminnes hävd.

Rättsfall: Gångtrafik sedan 1883 inte tillräckligt för att upparbeta rätt till väg genom urminnes hävd

NJA 1979 s. 44 (Lm ref 79:2) Avsöndring hade i grundhandling från 1891 tillförsäkrats rätt till utfart över stamhemmanet. Såsom utfart hade emellertid väg tagits över angränsande fastighets gårdsplan. Trafiken på denna väg hade enligt uppgift pågått sedan omkring 1883–1885 då sågverksrörelse etablerats på platsen. Det har ursprungligen varit fråga om gång- och hästtrafik i den omfattning som erfordrats för ett hushålls behov, sedermera även cykel-, moped- och biltrafik. Vittnesuppgifter hänförliga till åren 1928–1945 gjorde emellertid gällande att trafik inte varit tillåten under denna period. Därefter hade vägen nyttjats för biltrafik till år 1974. Någon upplåtelse hade inte skett. HD uttalade att trafiken som sådan, även om den fortgått allt sedan 1883, inte kunde grunda ett sakrättsligt anspråk på rätt till väg.

Rättsfall: Nyttjande av väg under flera mansåldrar före 1972 grund för rätt till väg enligt urminnes hävd

HovR V Sv, 1988-12-05, T 71/88 (Lm ref. 88:30). Fastställelsetalan. Hemmanet Röd hade åtminstone sedan enskifte år 1820 använt väg över intilliggande hemmanet Fåraby. Det kan inte med säkerhet anses utrett att den omtvistade vägen lagts ut som samfälld vid enskiftet, även om det är sannolikt eftersom flera andra fastigheter än Röd använt vägen som sin enda utfart. De boende på Röd har under flera mansåldrar använt den omtvistade vägen såsom enda verkligt brukbara utfart. HovR ansåg därför att en på urminnes hävd grundad rätt till brukande av vägen uppkommit.

Äldre lagstiftning om fiske har uttryckligen förutsatt att rätt till fiske kan grundas på urminnes hävd. En redogörelse för denna lagstiftning och rättsfall rörande rätt till fiske grundad på urminnes hävd återfinns i LMV-rapport 1983:8 *Rätten till vatten och fiske, del 2: Jorddelningsförrättningar före 1928 utom ägostyckning* , s. 11–14.

Begränsningar för var urminnes hävd kan göras gällande

Av 15 kap. 2 och 3 §§ ÄJB följde begränsningar för vilka områden som kan omfattas av urminnes hävd.

> 2 § Sådan hävd gäller ej i en by och tegskifte, eller i dess åker, äng, sjö, skog och mark, skift eller oskift, utan njute var sin del efter öre och örtug, aln och stångtal, eller som det i varje landsort brukligt är.

Mellan grannar i by som genomgått skifte gäller att andelen i byn bestäms av mantalet eller motsvarande skattetal. Lagregeln omnämner endast tegskifte men har ansetts tillämplig även på modernare skiften. Fastighetens andel i byn ansågs inte kunna rubbas genom hävd (se Undén s. 144). Däremot kunde hävd utgöra grund för ny fördelning av ägor vid skifte.

> 3 § Ej må urminnes hävd gälla uti öppen skog och mark, byar emellan, utan rå och rör eller annan bolstada skillnad. Haver man utjord eller urfjäll, i åker, äng, skog eller mark, med rå och rör, eller gård och vård instängd, eller kvarn och kvarnställe, eller annat vattenverk, eller öar och holmar; där må urminnes hävd gälla.

Urminnes hävd gäller heller inte i odelad mark mellan byar. Däremot kan rättigheter grundade på urminnes hävd gälla i en fastighets marker inom gränserna för *annan by*. Exempel på sådana marker är urfjällsäga (som kan utgöra åker, äng eller skog), kvarnplats, slåtteräng, ö och holme. Enligt 12 kap. 4 § ÄJB (som återges under 1.5 Gräns i vattenområde) kan urminnes hävd även gälla på utholmar, fisken och fiskeskär.

> **Rättsfall: By som fiskat i andra byars vatten sedan 1501 har förklarats ha rätt till fiske vid sidan av de strandägande skifteslagen grundad på urminnes hävd, trots bristande bevisning rörande sentida förhållanden**
>
> NJA 1984 s. 148 ”Fisket i Torringen” (Lm ref 84:5). Fastighetsbestämning. Sillre by, som inte ägde eget fiskevatten, hade under lång tid fiskat i en del av sjön Torringen. Fisket omnämndes i dombrev från 1501. Rättsverkningarna av dombrevet är oklara och brevet kunde inte tilläggas betydelse som ett rättskraftigt avgörande rörande rätten till fiske. Däremot måste genom brevet anses utrett, att redan på 1500-talet en fiskerätt på grund av urminnes hävd tillkom Sillre by. Det var också utrett att byamännen fram till tiden för avvittringen försvarat fiskerätten mot olika inkräktare. Rätten måste ha bestått även efter avvittringen trots att inget uttryckligt förbehåll gjorts vid avvittringsförrättningen. Utredningen om tiden efter avvittringen är bristfällig. HD uttalade dock att vid bedömning huruvida en fiskerätt alltjämt består måste beaktas att den rätt som vid tiden för avvittringen gällde för byamännen var fast grundad. Vid detta förhållande bör den utredning som förekommit om fortsatt fiske kunna godtas som bevisning om urminnes hävd. Sillre by ansågs dock inte äga vidsträcktare rätt än som motsvarar vad som med hänsyn till övriga fiskerättsägare skäligen behövs för att tillgodose Sillre byamäns husbehov. Rätten gäller vid sidan av den rätt som tillkommer de strandägande skifteslagen.

Bestämmelserna om urminnes hävd var i första hand avsedda att tillämpas när tidigare uppodlad jord hade blivit öde och därefter på nytt tagen i bruk. Den som sist hävdade jorden kunde då göra gällande äganderätt till jorden

framför tidigare innehavare. Avsikten synes däremot inte ha varit att urminnes hävd skulle kunna grunda rätt till tidigare obruten och oskiftad mark. Vanligtvis blev urminnes hävd därför aktuell endast i fråga om mindre markområden.

Bestämmelserna om urminnes hävd ansågs länge inte kunna tillämpas i fråga om kronojord. Denna uppfattning kom emellertid med tiden att frånfallas i rättspraxis (se Undén s. 145 och NJA 1932 s. 314).

Beviskrav och processföring

I 15 kap. 4 § ÄJB fanns beviskrav beträffande urminnes hävd.

> 4 § Förebär någon urminnes hävd, som klandrad varder; vise då med gamla och laggillda brev och skrifter, eller trovärdiga män, de där om orten väl kunniga äro, och på ed sin vittna kunna, att de varken själva veta, eller av andra hört, någon tid annorlunda varit hava. Gitter han det ej; vare då den hävd utan kraft och verkan.

Beviskraven är mycket höga och det är därför sällsynt att någon kan visa urminnes hävd. Vid fastighetsbestämning kan vittnesbevisning inte förekomma.

> **Rättsfall: Allmänning förmådde inte styrka urminnes hävd till holmar på allmänt vatten i Hjälmaren**
>
> Svea HovR, 1978-04-26, Ö 1103/77 (Lm ref. 78:63). Fastighetsbestämning. Fråga om öarna Grundholmarna och Stallgården, som var belägna på allmänt vatten, tillhörde sockenallmänning med stöd av urminnes hävd. Utredningen i målet visade att holmarna omkring 1880 använts som stödjepunkt för fiske såväl av delägare som av fiskare från andra socknar. Sockenallmänningen har ej kunnat styrka att de ensamma nyttjat holmarna. Att allmänningen upptagits som ägare vid sjösänkning 1880–1890 och att allmänningen på senare tid avverkat skog kunde inte grunda äganderätt.

> **Rättsfall: Bevisning om nyttjande av väg otillräcklig för att styrka urminnes hävd**
>
> HovR V Sv, 2022-11-16, T 3193-21. Fastställelsetalan. En fastighet hade bildats genom avsöndring 1912. Själva lägenheten som avsöndrats hade dock fungerat som självständig enhet sedan 1849, och redovisades i samband med laga skifte 1866. Vägen redovisades på skifteskartan. Någon upplåtelse hade dock inte skett i samband med avsöndringen. Någon bevisning om det faktiska nyttjandet hade inte åberopats. Häradsekonomiska kartan visade också att det vid tidpunkten för avsöndringen fanns andra tänkbara utfartsvägar. Genom vittnesmål styrktes ett nyttjande av tvistevägen sedan 1940-talet. Bevisningen var dock inte tillräcklig för att styrka att ägarna brukat tvistevägen sedan 1882 på sådant sätt som krävs för att urminnes hävd ska anses ha uppkommit.

Urminnes hävd före 1734 års lag

Rättsinstitutet urminnes hävd fanns redan före 1734 års lag. Begreppet förekommer redan i Magnus Erikssons och Kristoffers landslagar, tillkomna på 1300-talet respektive 1400-talet. Rättsinstitutet torde ha haft särskilt stor betydelse under 1600-talet.

Magnus Erikssons landslag, Jordabalken, flock l:

> Ty lagligt fånget är rätt fånget, och allt olagligt fånget är såsom icke fånget, till dess att urminnes hävd kommer till.

I vilken utsträckning det gick att förvärva rätt till obruten och oskiftad mark reglerades varken i landslagarna eller i ÄJB. Före landslagarnas tid hade det dock varit möjligt att bli ägare till sådan jord genom s.k. ockupation. En nybyggare kunde också förvärva äganderätt till jord som saknade tidigare innehavare genom att odla upp den och därigenom öka dess värde, s.k. specifikation. Någon skarp gräns mellan ockupation, specifikation och urminnes hävd finns emellertid inte, och inte sällan kan alla tre grunder göras gällande för att styrka ett rättsförhållande.

Särskilt om urminnes hävd för samerna

Enligt 1 § rennäringslagen (1971:437) tillkommer renskötselrätt den samiska befolkningen grundat på urminnes hävd. Bestämmelsen är en kodifiering av vad som ansetts gälla enligt äldre rätt. Renskötselrätten anses ha upparbetats kollektivt dels genom urminnes hävd, dels genom sedvana, och har genom lagstiftning överförts på samebyarna. Skillnaden mellan urminnes hävd och sedvana avhandlas särskilt i NJA 2011 s. 109, se nedan. Renskötselrätten får endast utnyttjas av den som är delägare i sameby. Omfattningen av rätten ges av 15–25 §§ rennäringslagen, men har i rättspraxis i vissa fall ansetts omfatta mera långtgående befogenheter än vad som uttryckligen följer av lagen.

Rättsfall: Samebyar i Jämtlands län kunde inte styrka äganderätt eller åborätt till skattefjäll, inte heller mer långtgående rättigheter än vad som följer av rennäringslagen

NJA 1981 s. 1 ”Skattefjällsdomen”. Fråga om bättre rätt till fast egendom. Ett flertal samebyar – vars områden omfattade s.k. skattefjäll som vid avvittring avsatts för samerna till renbete – stämde staten och yrkade (något förenklat) i tur och ordning 1) äganderätt till skattefjällen, 2) en äganderätt motsvarande häradsallmänning, 3) stadgad åborätt, och slutligen 4) vissa särskilt angivna rättigheter av privaträttsligt slag som gick längre än vad rennäringslagen medgav och som skulle bestå oberoende av rennäringslagstiftningen. Samerna anförde dels att de före några andra tagit fjällen i besittning och därför blivit ägare till dem genom ockupation och specifikation, dels att deras fortsatta bruk medförde att de även kunde åberopa urminnes hävd, och åberopade åtskilliga historiska dokument som skulle visa att staten på olika sätt erkänt dessa rättigheter.

HD framhöll inledningsvis att det är av grundläggande betydelse att klargöra vilken rätt samerna hade vid tillkomsten av 1886 års renbeteslag, som kodifierade samernas rättigheter som en nyttjanderätt, och att uttalandena i målet enbart avser de skattefjäll som målet rör.

HD underkände argumentationen om äganderätt genom specifikation, eftersom samernas markanvändning inte likt uppodling ökat det brukade områdets värde. Ockupation och urminnes hävd går inte att klart hålla isär, men förutsätter båda brukande av marken. Det behöver inte vara fråga om uppodling, det räcker att bruka marken på det sätt som varit naturligt med hänsyn till markens art. Brukandet måste vara intensivt, stadigvarande och väsentligen ostört av utomstående. Det är inte tillräckligt att bara en mindre del av stora fjällvidder användes mera regelbundet. Någorlunda fasta gränser fordras, i form av märken eller att områdets utsträckning klart framgår av terrängförhållandena.

HD fann det inte styrkt att samerna kunde åberopa norska rättsregler som grund för äganderätt vid tidpunkten för övergången till Sverige genom Brömsebrofreden 1645. Samerna har vistats i området i vart fall sedan slutet på 1500-talet, men har varit få till antalet. Deras bruk har varit föga intensivt. Viss konkurrens har förekommit från den bofasta befolkningen. Det är tveksamt om kravet på någorlunda fasta gränser varit uppfyllt. HD fann därför att en på ockupation eller hävd grundad rätt som motsvarar

skattemannarätt (motsvarande dagens äganderätt) inte kan ha förelegat 1645, utan en ”stark bruksrätt omfattande rätt till renbete, fiske och jakt samt skogsfång för eget behov”.

Under tiden därefter fram till 1789 har inte förekommit något förhållande som kunde grunda äganderätt. Kungliga brev och påbud, domboksmaterial och 1751 års lappmarkskodicill ger inte stöd för att samer ansågs ha en ställning motsvarande skattebönders, däremot att staten återkommande gjort anspråk på äganderätt. Samer kan inte under perioden i fråga anses ha brukat fjällen under sådana förhållanden att det kunde grunda förvärv av skattemannarätt eller liknande enligt reglerna om urminnes hävd. Staten har disponerat över marken såsom kronojord och gjort upplåtelser. Nybyggarnas verksamhet har medfört ett betydande faktiskt intrång i de berörda samernas besittning. Samerna kunde 1789 inte likställas med skattebönder. Däremot hade de ”en starkt skyddad bruksrätt av speciellt slag”.

Inte heller efter 1789 har samernas bruk inneburit sådan hävd som skulle kunna grunda äganderätt, särskilt med hänsyn till konkurrens från nybyggare och staten. Efter 1841 års skattefjällsbrevs tillkomst behandlade myndigheter alltmer konsekvent rätten till skattefjällen som en form av ständig besittningsrätt för enskilda samer. Åren före 1886 års lagstiftning synes enighet ha rått på alla håll om att staten och inte några samer ägde fjällen i fråga. Jämförelser med häradsallmänningar, för vilka det under århundraden funnits belägg i lagar och rättspraxis för att häradet var ägare, låter sig inte göras. Samerna kunde därför inte grunda någon äganderätt på urminnes hävd. Äganderätten tillkommer staten. Samernas talan om äganderätt lämnades därför utan bifall.

HD uttalade vidare att åborätt inte kan grundas på urminnes hävd, endast genom upplåtelse. Trots att inrymningar efter 1841 har viss likhet med åborätt och en del av rättsreglerna för detta institut tillämpats på skattefjällen avviker de i hög grad från de kronohemman som åborätten direkt tog sikte på. Åborätt kunde inte upplåtas till förmån för kollektiv. Samernas rätt kan därför inte hänföras till stadgad åborätt. Argumentet att samerna skulle ha en särskild rättighet skild från åborätten men innefattande alla rådighetsbefogenheter som tillkommer en innehavare av stadgad åborätt underkändes också, eftersom det inte styrkts att samerna faktiskt haft alla de rådighetsbefogenheter som utmärker åborätten.

Samerna har inte uppodlat fjällen eller bedrivit täktverksamhet, mineralbrytning eller nyttjat vattenkraften. Någon hävd i aktuella avseenden kan inte anses ha förelegat. Rätt till dessa nyttigheter ingår därför inte i samernas bruksrätt, utom möjligen grustäkt för husbehov, vilket staten också medgivit. Vad gäller skogsfång är samernas rätt också inskränkt till husbehov. Övriga nyttigheter får bedömas på samma sätt och får anses ingå i den renskötselrätt som tillkommer dem enligt rennäringslagen. Samernas talan lämnades därför slutligen utan bifall i alla delar.

Rättsfall: Tre samebyar i Västerbottens län har befunnits ha en på sedvana grundad rätt till vinterbete på privatägda fastigheter

NJA 2011 s. 109 ”Nordmalingdomen”. Fastställelsetalan. Drygt hundra ägare till jordbruksfastigheter förde talan mot Rans, Umbyns och Vapstens samebyar och yrkade fastställelse av att sedvanerätt till vinterbete enligt 3 § rennäringslagen inte belastar deras fastigheter. Enligt 1886, 1898 och 1928 års renbeteslagar grundades sådan rätt på gammal sedvana. Sedvana får anses vara synonymt med att renbete bedrivits ”av ålder”. Av förarbetena till 1928 års lag framgår att tvistiga fall förutsattes prövas av domstol med samma *beviskrav* som gäller för styrkande av urminnes hävd, men att instituten i övrigt är åtskilda. Viss vägledning kan hämtas från tillämpningen av urminnes hävd. Den tid om 90 år som brukar anges i fråga om urminnes hävd är utgångspunkt även för tiden det tar att etablera en rätt till vinterbete av ålder eller sedvana. Betet måste vara återkommande men om ett område har karaktär av reservbete kan rätten etableras fastän renarna kommer till området relativt sällan och oregelbundet. Det saknas skäl att ställa upp en regel om att sedvanerätt inte kan förvärvas efter år 1971. Villkoret att

besittningen varit ”okvald och ohindrad” bör dock ställas upp för sedvanerätt. När sedvanerätten har etablerats kan protester dock inte leda till att rätten upphör. Rätten kan inte upphöra på annat sätt än enligt 26 § rennäringslagen. Samerna har bevisbördan för att sedvanerätt uppkommit. De utredningar som gjordes inom ramen för förarbetena till 1886 och 1898 års lagar utgör ett starkt stöd för att samebyarna haft sedvanerätt redan före 1886. Utredningar från 1900-talets första årtionden liksom vittnesuppgifter bekräftar denna slutsats. Talan lämnades därför utan bifall.

Rättsfall: Sameby i Norrbottens län har förklarats ha en i förhållande till staten exklusiv rätt att upplåta jakt och fiske till andra

NJA 2020 s. 3 ”Girjasdomen”. Girjas sameby har förklarats ha en i förhållande till staten exklusiv rätt att upplåta jakt och fiske på samebyns område ovanför odlingsgränsen. Talan avsåg endast mark i statens ägo. Denna rätt följer inte av rennäringslagen utan på grund av urminnes hävd som upparbetats av samerna på området.

Girjasdomen har fått till följd att bestämmelserna om upplåtelser i 31–34 §§ rennäringslagen inte kan tillämpas inom Girjas område. Renmarkskommittén, som tillsatts med direkt anledning av Girjasdomen, uttalade i sitt betänkande SOU 2023:46 *Jakt och fiske i renbetesland* att motsvarande rättighet torde tillkomma alla samebyar i Norrbottens och Västerbottens län, men att samebyarna i Jämtlands och Dalarnas län torde ha mindre långtgående rättigheter som inte exkluderar statens rätt. Kommitténs slutsatser har dock inte lett till lagstiftning.

Särskilt om urminnes hävd i vattenlagstiftningen

Urminnes hävd kan ofta åberopas i mål om lagligförklaring av vattenverksamhet, eftersom dammar, vattenkraftverk och andra anläggningar i vatten ofta har mycket gammalt ursprung. På detta område finns en rik praxis, som dock inte återges i denna handbok.

7. Åborätt

7 § Bestämmelserna i 16 kap. samt 17 kap. 1, 2 och 5 §§ äldre jordabalken äger fortfarande tillämpning på stadgad åborätt och annan nyttjanderätt som ej omfattas av lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Förarbeten

Lagberedningens förslag till JB I, 1905 s. 67, 272, prop. 1907:9 s. 124, SOU 1960:24 s. 159, 1960:26 s. 22, 1963:55 s. 136, 423; prop. 1970:145 s. 106.

Rättsinstitutet stadgad åborätt hade karaktär av en ärftlig besittningsrätt utan tidsbegränsning och intog en mellanställning mellan äganderätt och nyttjanderätt. Under äldre skeden har denna upplåtelseform haft stor utbredning. Den kan betraktas som en speciell art av landboförhållandet. Kronan upplät ofta allt sedan Gustav Vasas tid sina hemman åt landbor för vilkas rättsställning allmänna lagens (ÄJB) bestämmelser om lega av jord var tillämpliga. Ur detta landboförhållande, som på grund av den relativt korta upplåtelsetiden för landbon eller ”åbon” innebar otrygghet i besittningen och starkt beroende av de kungliga fogdarna, utvecklade sig så småningom en ärftlig nyttjanderätt på det sättet att kronans landbor fick försäkringar om att få sitta orubbade på sina hemman (Undén, s.188 f. och 199). Numera är rättsinstitutet stadgad åborätt avvecklat genom lagen 1999:292.

JB:s regler om *nyttjanderätt* till fast egendom är begränsade till upplåtelser som kommit till genom avtal, se 7 kap. 1 §. JB överensstämmer i detta avseende med NJL (1907:36 s. 1). ÄJB hade ett bredare tillämpningsområde genom att den omfattade ett antal nu inaktuella upplåtelseformer i gränsområdet mellan äganderätt och nyttjanderätt. Ofta handlade det om upplåtelser av staten. I likhet med NJL (2 och 3 §§ övergångsbestämmelserna 1907:36 s. 22) har inte heller JB gjorts tillämplig på dessa äldre upplåtelser. Bestämmelserna har genom tillkomsten av lagen (1999:292) om avveckling av stadgad åborätt och landgille, förlorat mycket av sin betydelse. Lagen (1992:292) om avveckling av stadgad åborätt och landgille jämställer berörda nyttjanderättshavare med ägare.

8. Rätt till avkomst mm.

8 § I fråga om rätt till avkomst eller annan förmån av fast egendom som upplåtits före nya balkens ikraftträdande äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, i den mån ej annat anges i andra-fjärde styckena.
Vid handläggning på inskrivningsdag efter nya balkens ikraftträdande av ärende om rättighet som avses i första stycket äger bestämmelserna i nya balken och denna lag om annan nyttjanderätt än tomträtt motsvarande tillämpning.
Vad som föreskrivits i 54 § tredje stycket förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom om tillämpning av 18 § 2 mom. första stycket samt 32--37 §§ nämnda förordning skall avse motsvarande bestämmelser i nya balken. Härvid skall såvitt angår tillämpningen av de mot mot 32--37 §§ svarande bestämmelserna i nya balken iakttagas vad som sägs i 31 § och 32 § första stycket denna lag.
Beträffande företräde på grund av inskrivning äger bestämmelserna i nya balken och denna lag om nyttjanderätt motsvarande tillämpning.
Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), äger 6 kap. 16 § andra stycket nya balken motsvarande tillämpning på rättighet som avses i första stycket.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 107-109, 399., SOU 1960:24 s. 47, 1960:25 s. 231, 251, 1963:55 s. 136, 331, 423

JB saknar bestämmelser om upplåtelse av ”rätt till avkomst eller annan förmån, som utgår av fast egendom”. Dessa äldre avtal innehöll vanligtvis rätt till s.k. undantag eller födoråd. För upplåtelserna gäller de äldre bestämmelserna i ämnet dock med de modifikationer som följer av denna paragraf. – För avkomsträtt i tomträtt hänvisas till 52 §.

Bestämmelsen hänvisar även till JBs regler om vad som sker med rättighet vid avstyckning från samfällighet, se 6 kap 16 § JB innebärande att styckningslotten inte ansvarar för delägande fastigheters inteckningar.

9. Lagfart, inteckning mm för järnväg

9 § I fråga om järnväg, på vilken förordningen (1880:36), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs är tillämplig vid nya balkens ikraftträdande, äger 1, 2, 4-7, 9, 11, 12 och 14 §§ nyssnämnda förordning fortfarande tillämpning. Fråga om tillstånd som avses i 2 och 7 §§ angivna förordning prövas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Lag (2008:155).

Förarbeten

DepartementsPM Ju 1968:20, prop. 1970:145 s. 109-113, 251, 347, 400 (lagrådet), 447, prop. 1978/79:111 Bilaga 5 s. 6, 46; NJA II 1979 s. 625, prop. 2007/08:54 s. 85.

10. Fastighetsbegreppet för vissa enheter

10 § Bestämmelserna i 5 § lagen (1895:36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra skall fortfarande tillämpas i fråga om byggnad på ofri tomt i stad, vattenverk på annans grund samt fiskeri, som är upptaget i kronans jordebok (fiskefastighet), om besittningsrätten består efter nya balkens ikraftträdande.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 109, 113-115, prop. 1999/2000:39, bet. 1999/2000:BoU8, rskr. 1999/2000:185., prop. 2007/08:54 s. 85. SOU 1960:24 s. 160, 1960:26 s. 24, Bilaga 1 Kammarkollegiets inventering av vattenverk och fiskerier, SOU 1963:55 s. 423.

5 § lagen (1895:36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra hade följande lydelse:

Såsom fast egendom anses:

byggnad å ofri tomt i stad i förening med sådan rätt till tomten, att den ej må av ägaren återtagas, så länge tomtören erläggas eller utan att lösen för byggnaden gives;

vattenverk å annans grund i förening med sådan rätt till grunden, att den ej må av ägaren återtagas, så länge verket uppehålles;

i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden ej är förenad.

Bestämmelsen syftar numera endast på vattenverk på annans grund samt innehav av fiskeri som är upptaget i kronans jordebok (fiskefastighet), så kallat jordeboksfiske, om besittningsrätten bestod efter JB:s ikraftträdande. Rätten till ofri tomt i stad har numera – i och med utgången av år 1988 – upphört att existera som särskild rättsfigur (se 4 § JP Ofri tomt i stad). Den som förut innehade sådan besittningsrätt är numera i stället ägare av tomten i fråga det vill säga till fastigheten. För fördjupning, se Handbok FBL 10 § FBLP Äldre besittningsrätter.

Fiskefastighet behåller karaktären av fast egendom så länge besittningsrätten kvarstår. Denna kan dock avföras från jordeboken, om det efter särskild utredning fastslås att rätten upphört. Se även Handbok FBL 1 kap. 4 § Fristående fiske och förordningen (2000:310) om upphävande av vissa författningar ang. kronans jordebok och lotsjordeboken m.m.

11. Fastighetsbegreppet för vissa enheter

11 § I fråga om arrende- eller hyresavtal beträffande sådan fideikommissfastighet som ej är att anse såsom huvudgård till fideikomiss äger 1 kap. 9 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom fortfarande tillämpning.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 113, 115-116. SOU 1960:24 s. 136, 142, 377 f., 440, SOU 1959:40 s. 116, prop. 1963:5 s. 155, 181, 221 (lagrådet), 1963:26 s. 6, SOU 1981:80 s. 141; prop. 1983/84:136 s. 63

Den angivna paragrafen lyder:

Har arrende- eller hyresavtal slutits beträffande sådan fideikommissfastighet, som ej är att anse som huvudgård till fideikommiss, vare avtalet gällande jämväl för annan innehavare av fideikommisset än upplåtaren; dock vare, där de avtalade villkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående icke kunna anses skäliga eller eljest äro i väsentlig mån stridande mot nye innehavarens berättigade anspråk, honom öppet att uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom sex månader efter det nye innehavaren tillträdde fideikommisset, vare han sin rätt därtill förlustig.
Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare nye innehavaren, där han ej åtnöjes med det i avtalet tingade vederlaget, berättigad att av nyttjanderättshavaren bekomma skälig ersättning för den tid denne efter nye innehavarens tillträde av fideikommisset utövat nyttjanderätten.
Har i avtalet intagits villkor, som strider mot vad i denna paragraf är stadgat, vare det villkor utan verkan mot nyttjanderättshavaren. *Lag 1943:833*

På grund av 15 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss gäller samma bestämmelser när en undergård övergår till ägare. Tillämpningen är ej begränsad till avtal som ingåtts före 1 januari 1972.

12. Tillämpning av viss vattenfallsrätt och tomträtt

12 § I fråga om vattenfallsrätt som upplåtits enligt lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall äldre bestämmelser fortfarande gälla. Nya balkens bestämmelser om tomträtt äger dock motsvarande tillämpning i den mån de enligt denna lag skall gälla beträffande tomträtt som upplåtits före ikraftträdandet, med det undantaget att hänvisningarna i 52 § denna lag till 13 kap. 21 och 25 §§ nya balken icke skall avse vattenfallsrätt..

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 115-117, 400. SOU 1960:24 s. 98, 168, 1960:25 s. 373, 1960:26 s. 85, 1963:55 s. 335, 424

JB saknar bestämmelser om vattenfallsrätt. Äldre bestämmelser för detta gäller dock för upplåtelser som kommit till före 1 januari 1972.

13. Förbud mot upplåtelse av ofri tomt i stad

13 § Det förbud mot upplåtelse av ofri tomt i stad, som finns i 5 § lagen (1907:36 s. 22) om vad iakttagas skall i avseende å införande av lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall fortfarande gälla.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 116. f., SOU 1960:24 s. 160, 1960:26 s. 24, 1963:55 s. 424.

Jmf. 4 och 10 §§

14. Elektriska anläggningar och panträtt

14 § Vad som i lagen (1920:474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m. föreskrivits angående verkan av registrering av ledning och understation samt angående upphävande av sådan registrering gäller till utgången av år 1976.
Har borgenär vid nya balkens ikraftträdande panträtt i fastighet med huvudstation på vilken ledning eller understation registrerats och inträffar den med panträtten förenade fordringens förfallodag efter utgången av år 1976, får borgenären säga upp fordringen till betalning inom sex månader, om säkerhetens värde väsentligt nedgår till följd av att verkan av registreringen upphör och gäldenären ej efter anfordran ställer ytterligare säkerhet varmed borgenären skäligen kan nöjas. Uppsägningen får icke ske förrän sex månader förflutit från det gäldenären anmodats ställa ytterligare säkerhet och ej heller före utgången av år 1974.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 117.

Bestämmelsen saknar numera betydelse.

15-18 §§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER ANGÅENDE 1 KAP. NYA JB

15. Sämjedelnings giltighet

15 § Fråga om giltigheten av sämjedelning som skett före nya balkens ikraftträdande skall fortfarande bedömas enligt äldre bestämmelse.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 117-120.

16. Gräns tillkommen i annan ordning

16 § Beträffande gräns som före nya balkens ikraftträdande tillkommit i annan ordning än vid lantmäteriförrättning eller sådan förrättning enligt 6 kap. lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad som fastställts efter utgången av år 1932 äger 1 kap. 3 § första och andra punkterna nya balken icke tillämpning, när tvist om gränsen uppkommer inom tio år från balkens ikraftträdande. Detsamma gäller annan gräns som efter sin tillkomst men före balkens ikraftträdande bestämts vid förrättning. Tvist skall anses ha uppkommit, förutom när talan väckts vid domstol, när ansökan om fastighetsbestämning gjorts eller fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet upptagits till prövning vid fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning.
Har beträffande gräns som avses i första stycket tvist uppkommit inom den där angivna tioårsfristen och föreligger vid förrättning för gränsens bestämmande sådana förhållanden att den rätta sträckningen av även annan samtidigt tillkommen gräns lämpligen bör prövas, får förrättningen utvidgas till att avse bestämmande också av den andra gränsen. I sådant fall anses även i fråga om denna gräns tvist ha uppkommit inom tioårsfristen.
Bestämmes med anledning av tvist som avses i denna paragraf gräns till annan sträckning än den som blivit i laga ordning utmärkt på marken, har den som avträder mark med växande skog rätt till skälig ersättning för skogen av den som erhåller marken.
Har tvisten uppkommit före nya balkens ikraftträdande, äger andra och tredje styckena tillämpning endast om tvisten då ännu ej avgjorts av förrättningsmän eller ägodelningsrätt.

Förarbeten

Prop, 1970:145 s. 120-124.

Lagrummet har med anledning av tiden spelat ut sin roll. Den gav, bland annat, andra FBLS-åtgärder än laga skiften fastställda efter år 1932 möjlighet att bestämmas med tidigare regler, förutsatt att gränstvisten uppkommit före år 1982.

17. Fastighetsgräns genom överlåtelse innan nya JB

17 § Om fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del A s. 393, del B s. 69, 80–83, prop. 1970:145 s. 124–125.

Om en fastighet har kommit till genom *överlåtelse av jord* före den 1 januari 1972 gäller enligt 17 § JP att gränsens sträckning ska bedömas *med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter*, det vill säga samma bedömningsgrunder som när en gräns har kommit till genom ett tvångsförvärv. Syftet med regeln är att avsikten med förvärvet ska vara avgörande, och för att bedöma denna bör hänsyn tas till samtliga tillgängliga bevisdata, även *hävden*. Om andra upplysningskällor än innehavet saknas, blir detta helt utslagsgivande (prop. 1970:20 del B s. 82). Tillämpningen av 17 § JP blir mot denna bakgrund i stor utsträckning en fråga om avtalstolkning.

Om det inte är möjligt att bestämma gräns i vattenområde med ledning av 17 § JP tillämpas 1 kap. 5 § JB. Se särskild rubrik om vatten och fiske nedan.

Regeln i 17 § JP gäller formellt endast avsöndring men kan även tillämpas analogt på sämjedelning i många fall. Skälet till det är att sämjedelning ofta – men inte alltid – står i samband med överlåtelse av fast egendom och till sin verkan har väsentliga likheter med överlåtelse av jord (prop. 1970:20 del B s. 82–83).

Vid förrättning enligt ÄULL har äganderättsförteckningen respektive legaliseringsbeslutet verkan som fastighetsbildningsbeslut. De gränser som redovisas i förrättningshandlingarna blir emellertid inte lagligen bestämda genom besluten, se 28 § ÄULL. Dock gällde till viss del andra regler enligt äldre lagstiftning rörande äganderättsutredning och legalisering, se 1.3 Lagligen bestämd gräns.

Rättsfall: Hävd inte tillräcklig för att styrka avsikt med sämjedelning

HovR N Norrl, 1993-03-30, Ö 661/91 (Lm ref. 93:45). Efter legalisering av sämjedelning ansökte ägaren till den ena legaliseringslotten om fastighetsbestämning i syfte att avgöra vilken av legaliseringslotterna en mindre holme hörde till. FD ansåg inte att den hävd som förekommit genom att ägaren till den ena legaliseringslotten uppfört och nyttjat en stuga på holmen kunde anses styrka att samme ägare även gjort anspråk på äganderätten till holmen. FD ansåg i stället att parternas avsikt med sämjedelningsavtalet varit densamma som i en överenskommelse om fastighetsreglering som träffats samtidigt som legaliseringen. Detta innebar att holmen skulle anses ingå i den andra legaliseringslotten. HovR lämnade överklagandet utan bifall.

Rättsfall: Redovisning av bäck i äldre kartor ansågs vara schematisk och tillmättes ingen betydelse

HovR Ö Norrl, 1983-06-17, Ö 120/81 (Lm ref. 83:61). Fastighetsbestämning av gränser tillkomna genom sämjedelning som legaliserats. En bäck hade redovisats likadant på en avvittringskarta, en sämjedelningskarta från 1956 och på legaliseringskartan från 1977. Det var inte troligt att bäcken någonsin haft detta läge och parterna hade troligen heller inte fäst vikt vid gränsen eller hur den förhöll sig till bäcken. Gränsen

bestämdes med ledning av tidigare utförda avstyckningar på den ena fastigheten och av uppförda fritidshus på den andra.

Före JDL:s ikraftträdande den 1 januari 1928 gav varje frivillig överlåtelse av ett markområde på landet upphov till en avsöndrad lägenhet. Efter år 1896 skulle dock avsöndringen *fastställas* för att lägenheten skulle kunna registreras och lagfaras. Från och med år 1918 infördes krav på att en *karta* skulle upprättas (SFS 1917:292).

Rättspraxis har intagit den ståndpunkten att en avsöndrad lägenhet alltid – alltså oavsett om fastställelse har skett eller inte – omfattar det *område som varit avsett med överlåtelsen*. Särskild hänsyn har därvid tagits till den omständigheten att ett visst område har hävdats under tiden närmast efter överlåtelsen. I de fall då avsöndringen har fastställts har också kartan tillmätts viss betydelse.

Även i stad kunde en fastighet före FBL:s ikraftträdande komma till genom frivillig överlåtelse. Överlåtelser av detta äldre slag har bedömts på samma sätt som överlåtelser på landsbygden (prop. 1970:20 del B s. 81).

Anm.

Gränser som tillkommit genom avsöndring är inte lagligen bestämda. Trots detta omfattas avsöndringar inte av bestämmelserna i 1 kap. 4 § JB, som uttryckligen behandlar gränser som inte är lagligen bestämda.

Förslaget till JB omfattade även avsöndringar, men bestämmelserna kom under beredningen av förslaget att flyttas till JP. Detta beror på att det finns en princip som säger att materiella regler i ny lag får giltighet endast i fråga om förhållanden som uppkommer efter lagens ikraftträdande och att processuella regler tillämpas på förfarandet efter ikraftträdandet. Bestämmelserna om fastighetsgränser som upptagits i JB tillämpas förvisso på äldre förhållanden, men *även* på gränser som bildas på motsvarande sätt efter JB:s ikraftträdande. Nya gränser kan emellertid inte tillkomma på ett sätt som motsvarar avsöndring efter JB:s ikraftträdande. Bestämmelserna om avsöndringsgränser kan därför *enbart* tillämpas på äldre förhållanden. Därför är det rätteligen fråga om en övergångsregel, som hör hemma i JP och inte JB. Se prop. 1970:20 del A s. 393 och Bengtsson, Lag (1970:995) om införande av nya jordabalken, Karnov 2025-01-01 (JUNO).

De bestämmelser som uttryckligen reglerar lagligen och ej lagligen bestämda gränser (1 kap. 3–4 §§ JB) är alltså inte tillämpliga på avsöndringar. När en gräns som tillkommit genom avsöndring ska bestämmas är det således inte heller nödvändigt att konstatera att gränsen inte är lagligen bestämd. I stället räcker det att konstatera att för sådan gräns gäller reglerna i 17 § JP.

Rättsfall: Areal som utgångspunkt när andra uppgifter saknas

MÖD, 2013-06-27, F 11010-12 (Lm ref. 13:26). Fastighetsbestämning av gränser tillkomna genom avsöndring. MMD anförde att i avsaknad av gränsbeskrivning får vägledning om den ursprungliga gränsdragningen i enlighet med 17 § JP sökas med hjälp av arealuppgiften i fångeshandlingen och framför allt hävden. Det saknades uttrycklig gränshävd eller annan omständighet som kan ge stöd vid bestämning av den norra gränsen. Vid sådant förhållande ansåg MÖD att utgångspunkten vid gränsdragningen enbart blir arealuppgiften om två tunnland. MÖD konstaterade dock att det rådde sådan osäkerhet om den södra gränsens läge att det fanns anledning att anta att det kan påverka arealen i en omfattning som i sammanhanget inte kan anses obetydlig. För att kunna bestämma den norra gränsen utifrån arealuppgiften måste sträckningen av övriga gränser vara utredda med tillräcklig grad av säkerhet. Det hade LM inte gjort. MÖD undanröjde samtliga beslut och återförvisade förrättningen i sin helhet till LM.

Rättsfall: Vägens bredd fastställdes enligt BB:s regler

Göta HovR, 2008-11-03, Ö 3440-07 (Lm ref. 08:22). Fastighetsbestämning av avsöndring. I köpebrev från 1895 framgick att det sålda området skulle angränsa mot en befintlig utfartsväg som låg mellan det sålda området och en annan fastighet. Vägens bredd var därför avgörande för avsöndringens gräns. Vid tiden för fastighetsbestämningen var vägen cirka 3,3 m bred för att klara moderna jordbrukstransporter. HovR konstaterade dock att alla transporter skedde med häst och vagn 1895. Ledning för fastställandet av vägens bredd skulle därför sökas i den då gällande byggningabalkens föreskrifter om vägars bredd.

Rättsfall: Avståndsangivelser i överlåtelseavtal framför otydlig hävd

Göta HovR, 2008-02-08, Ö 4816-06 (Lm ref. 08:11) (Ej PT). Fastighetsbestämning av avsöndringsgräns. Överlåtelseavtal innehöll både areal- och avståndsangivelser. Arealangivelsen (20 tunnland) antogs vara avrundad, vilket enligt FD tveklöst tydde på att det varit parternas avsikt att gränsen skulle definieras med ledning av den noggrant preciserade avståndsangivelsen. Märken i terrängen, beståndsgränser med mera var inte av sådan karaktär att de otvetydigt kunde anses visa hur gränsen hävdats. Blyertsstreck på en laga skifteskarta kunde inte ges något bevisvärde i sammanhanget. HovR delade FD:s bedömning.

Rättsfall: Senare förvärvshandling av betydelse för arealöverlåtelse

HovR V Sv, 1975-09-19, Ö 244/75 (Lm ref. 75:31). Grundhandlingen till en legaliserad arealöverlåtelse innehöll endast en ungefärlig arealuppgift samt uppgift att området var avsett som tomt. Vid bestämning av fastighetens läge och gränser lades särskild vikt vid ett strax efter överlåtelsen upprättat gåvobrev. Gåvobrevet hade varit avsett att ersätta grundhandlingen och innehöll beskrivning av tre sidor av avsöndringen. Med utgångspunkt i de tre beskrivna sidorna och den i grundhandlingen angivna arealen skulle tomten bli ca 20 m bred. FD ansåg att det måste anses sannolikt att man räknade med en större bredd för en normal villatomt. Mot den bakgrunden fanns ingen anledning att bestämma mindre bredd än vad FBM gjort. Överklagandet avslogs. Den i grundhandlingen angivna arealen överskreds därmed väsentligt.

Vatten och fiske till avsöndring

17 § JP bygger på principen att avsikten med förvärvet är avgörande för vad som ingår i den fastighet som bildats genom förvärvet. Detta innebär att utgångspunkten är att vatten inte hör till avsöndrad fastighet om detta inte framgår av överlåtelseavtalet. Det finns dock även andra omständigheter än avtalets ordalydelse som kan leda till att vatten ska bedömas höra till fastigheten.

Vatten och fiske omnämns inte alltid i överlåtelseavtalet, men när det gör det används ofta termerna fiske, fiskevatten och vatten eller vattenområde. För att kunna tolka avtalet är det viktigt att känna till att betydelsen av dessa termer har förändrats över tid. I äldre tid användes både fiskevatten och fiske för att avse det vi idag skulle benämna vattenområde. Under slutet av 1800-talet skedde en gradvis omsvängning till den användning som vi har idag. Betydelseförändringen har skett successivt som en naturlig språkutveckling, vilket innebär att det förekommer enstaka exempel på dagens språkbruk tidigare än så och det äldre språkbruket förekommer även en bit in på 1900-talet. För en närmare redogörelse för betydelseförändringen se Knut Rodhe, *Gränsbestämning och äganderättstvist* (1944) s. 105–116. När överlåtelseavtalet ingicks har således betydelse för hur innehållet ska tolkas.

Det är viktigt att notera att det är *parternas* avsikt med förvärvet som är avgörande för tolkningen. Att domstol eller lagstiftare börjat övergå till dagens språkbruk vid ett visst tillfälle betyder inte nödvändigtvis att enskilda också gjort det. Rodhe återger till exempel ett avgörande från 1894 där parterna tycks argumentera enligt det äldre språkbruket, men där domstolen lägger yrkanden baserade på det nya språkbruket i parternas mun (se Rodhe s. 112–113). Överlåtelseavtalet måste således tolkas mot bakgrund av språkutvecklingen, men även omständigheterna i det enskilda fallet.

Förutom överlåtelseavtalets ordalydelse så är de omständigheter som särskilt åberopats som talande för att vattenområdet ingått enligt rättspraxis (1) att vattenområdet krävts för det ändamål som avsöndringen skett för samt (2) att avsöndringen omfattat all stamfastighetens mark invid vattnet och att stamfastigheten därmed stängts av från vattnet genom överlåtelsen. Även hävd har haft betydelse i avgörandena.

Anm.

Det finns ingen presumtion om att vatten utanför avsöndrat område ska höra till avsöndrad fastighet (jfr MÖD 2012:6 nedan). Det får i stället, som beskrivs ovan, bedömas från fall till fall. Detta innebär att den betydelseförändring som skett gällande begreppen fiske och fiskevatten får större betydelse vid fastighetsbestämning av avsöndringar än sådana fastigheter där den presumtionsregel som beskrivs i 1.5 Gräns i vattenområde är tillämplig.

En omfattande genomgång av rättspraxis rörande avsöndrade fastigheters rätt till vatten och fiske återfinns i LMV-rapport 1983:8 Rätten till vatten och fiske, del 2: Jorddelningsförrättningar före 1928 utom ägostyckning, s. 176–216 (avseende vatten) och 242–273 (avseende fiske).

Om det inte är möjligt att bestämma gräns i vattenområde med ledning av 17 § JP tillämpas 1 kap. 5 § JB. Detta följer inte direkt av ordalydelsen i varken 17 § JP eller 1 kap. 5 § JB. Som beskrivs i anmärkningen ovan omfattade förslaget till JB även avsöndringar, men bestämmelserna kom under beredningen av förslaget att flyttas till JP. I det ursprungliga förslaget omfattades således även avsöndringar av bestämmelserna i 1 kap. 5 § JB, men någon justering i denna del gjordes aldrig när regleringen av avsöndringar flyttade till JP. Trots detta har 1 kap. 5 § JB i praxis konsekvent tillämpats även på avsöndringar. Även under ÄJB tillämpades motsvarande bestämmelse, 12 kap. 4 § ÄJB, konsekvent på avsöndringsgränser i vatten vars sträckning inte gick att bestämma på annat sätt.

Rättsfall: Vatten ingick i avsöndring för garveri

NJA 1965 s. 43, 1965-02-16. Vattnet ansågs ingå i avsöndring med hänsyn till fastighetens ändamål och användning (garveri), samt att inget tydde på att vattnet haft någon nämnvärd betydelse för ägarna av den samfällighet från vilken fastigheten avsöndrats. Vattenområdet skulle avgränsas enl. 12 kap. 4 § ÄJB (motsvarande 1 kap. 5 § JB).

Rättsfall: Vatten ingick i avsöndring som skar av stamfastigheten från vatten

NJA 1953 s. 646. 1953-11-07. HD ansåg att vatten avsågs ingå eftersom avsöndringen innebar att stamfastigheten inte längre hade åtkomst till vattenområdet samt att vattenområdet kunde anses vara till nytta för avsöndringslotten för dess användning som bostads- eller jordbruksfastighet.

Rättsfall: Köpeavtalets beskrivning av området exkluderade vatten

Svea HovR, 2012-01-27, Ö 1185-11 (MÖD 2012:6) (Lm ref. 12:3). HovR konstaterade inledningsvis att det vid tillämpningen av 17 § JP inte ska anses föreligga någon presumtion för att avsöndringar omfattar det utanför stranden liggande vattenområdet. Enligt HovR talade den omständigheten att det särskilt hade angetts i köpeavtalet att ”det strax utanför lägenheten belägna berggrundet eller klippan tillhör lägenheten” för att vattenområdet inte ingick i överlåtelsen. Om vattenområdet ingick hade det varit obehövligt att särskilt specificera att berggrundet eller klippan innefattades. Vidare ansåg HovR att formuleringen att ”Lägenheten begränsas... i söder af sjön” också talade för att vattenområdet inte ingick. HovR fann därför, med hänsyn till köpeavtalets innehåll och då omständigheterna i övrigt – såsom stamfastighetens tillgång till stranden, ändamålet med avsöndringen och andra försäljningar i området – inte gav någon entydig ledning för bedömningen, att klart övervägande skäl talade för att vattenområdet inte ingick i avsöndringen.

Rättsfall: Andra avsöndringar från samma fastighet tillmättes betydelse

MÖD 2021-05-27, F 5324-20 och F 6559-20. Eftersom andra förrättningshandlingar (varav en avsöndring) från stamfastigheterna tydligt redovisat vatten, bedömde MÖD att det vid avsaknad av sådana uppgifter vid de aktuella köpekontrakten innebar att vatten inte avsågs ingå vid avsöndringarna.

Rättsfall: Fyrverksamhet krävde vatten

MÖD, 2016-01-29, F 4347-15 (Lm ref. 16:2). Två skär där det ena var bebyggt med en fyr avsöndrades 1910. Mellan skären fanns ett stengrund som vid tidpunkten för avsöndringen förband skären och gjorde dem till en ö. Köpeavtalet hänvisade till en karta från 1846. LM fattade fastighetsbestämningsbeslut av innebörden att stengrund och vattenområde kring skären ingick i avsöndringen. MÖD konstaterade att kartan inte visade de förhållanden som rådde på platsen då avsöndringen skedde och därför inte kunde tillmätas någon särskild betydelse. Köpeavtalet gav inte heller i övrigt svar på frågan om vatten och stengrund ingick i avsöndringen. Vid avsöndringen var ön bebodd och det bedrevs djurhållning. Att förvärvet avsett inte bara det skär där fyren var belägen utan även ett intilliggande fick enligt MÖD förstås som att det större området var en tillgång för, och även nyttjandes av, de familjer som bebodde ön tillsammans med personalen på fyren. Vidare menade MÖD att det var svårt att se något förnuftigt syfte med ett förvärv av de två skären utan den mellanliggande marken. Det framgick vidare av utredningen att de boende på ön faktiskt nyttjade även vattenområdet. MÖD avslog överklagandet och fastställde LM:s beslut.

Rättsfall: Köpeavtalet hänvisade till förslag till tomtindelning

Göta HovR, 2000-09-29, Ö 127-99 (Lm ref. 00:25). Fastighetsbestämning av fastigheter bildade genom avsöndringar. I köpebreven beskrevs de överlåtna områdenas belägenhet och areal med hänvisning till vad som då var ett förslag till tomtindelning. I handlingarna angavs inte att något vattenområde ingick i försäljningarna. HovR ansåg att överlåtelserna inte avsåg annat än vad som framgick av tomtindelningsförslaget. Vattenområde hörde därför inte till fastigheterna.

Rättsfall: Parternas sakkunskap innebar att man kunde utgå från att de var medvetna om att vattenområde inte ingick i överlåtelse

Svea HovR, 1994-11-21, UÖ 62 (Lm ref. 94:28). Avsöndring från fideikommiss. FD menade att det därför får förutsättas att parterna vid köpets ingående räknade med att vattenområdet var enskilt och tillhörde fideikommisset, och därför kunnat överlåtas. Det framgick dock inte av köpehandlingarna och inte heller i övrigt att vattenområde ingick i förvärvet. Förvärvaren var marinförvaltningen. Med hänsyn till att avtalsparterna med stor sannolikhet hade tillgång till sakkunskap på området ansåg FD att man

måste kunna utgå från att de var medvetna om att avtalet inte innehöll någon överlåtelse av vattenområde. Marinförvaltningens behov av vattenområdet kunde tillgodoses av den rätt som sedermera kodifierats i 1 kap. 3 § vattenlagen (motsvarande nuvarande 2 kap. 7 § LVV). Vattenområde ingick därför inte i förvärvet. HovR delade FD:s bedömning.

Rättsfall: Rätt till fiske utgjorde personlig nyttjanderätt

Göta HovR, 1994-03-14, Ö 1331/93 (Lm ref. 94:6). Fastighetsbestämning av rätt till fiske för två avsöndrade fastigheter. Köpebrevet för den ena fastigheten berättigade förvärvaren till "nöjesfiske mitt för sin strand". Köpebrevet för den andra fastigheten gav förvärvaren rätt att ”ensam idka fiske intill sin strand”. Eftersom fisket vid tiden för avsöndringen var samfällt bedömdes formuleringarna i stället för att fiske hörde till fastigheten utgöra en nyttjanderätt för köparna till avsöndringarna.

Rättsfall: Större exploatering för bostäder talade emot att vatten och fiske skulle ingå

Göta HovR, 1993-06-15, Ö1191/91 (Lm ref. 93:48). Med hänsyn till avsikten med avsöndringen – att bilda ett större antal tomter för bostad – talade starka skäl mot att för vissa fastigheter skulle följa rätt till vatten, grund och fiske.

Rättsfall: Avsöndring fick med hänsyn till ordalydelsen inte andel i samfällt fiske

HovR V Sv, 1992-05-18, Ö 14/90 (Lm ref. 92:22). Ordalydelsen "ega och disponera" i köpeavtal till avsöndring gav inte stöd för att någon andel i det samfällda fisket skulle övergått till avsöndrade fastigheter.

Rättsfall: Försäljning till fiskare indikerar att fiske ingått

Göta HovR., 1991-11-28, Ö (Lm ref. 91:31). Avsöndringen från 1861 återgavs på laga skifteskarta från 1872 och omfattade där ett antal ägofigurer som var inhägnade ned till stranden. I hävdeförteckningen till skiftet anmärktes även att ägofigurerna i fråga hade sålts 1861. Köparen var en så kallad fiskaretorpare. FD ansåg därför att övervägande skäl talade för att säljare och köpares mening måste ha varit att förvärvaren skulle ha tillgång till strand och båtplats. Avsöndringsfastigheten innefattade således vattenområde utanför sin strand enligt JB 1:5. HovR lämnade besvären utan bifall.

Rättsfall: Avsöndring som innefattade 350 m långt område ända ned till stranden trots att den skulle bebos i andra änden måste ha innehållit vatten

Svea HovR, 1991-10-09, UÖ 31 (Lm ref. 91:25). Avsöndrad bostadsfastighet omfattade ett 350 meter långt och ca 30 meter brett område mellan en väg i norr och Mälaren i söder. Överlåtelsen innehöll inga uppgifter om vattenområde. FD menade att avsikten måste ha varit att fastigheten skulle ha vattenområde i Mälaren eftersom avsöndringen innefattade området ända ned till stranden trots att den skulle bebos i norra delen. HovR lämnade besvären utan bifall.

Rättsfall: Överlåtelse till båtbyggare och fiskare indikerar att vatten ingått.

Svea HovR, 1991-09-18, Ö 1168/91 (Lm ref. 91:32). Vattenområde hörde till två avsöndringar eftersom överlåtelsen i ena fallet skett till en båtbyggare och i andra fallet en fiskare. FD menade därför att man bör kunna utgå från att avsikten varit att fastigheternas ägare skulle råda över vattenområde. Vad avsåg gräns mellan avsöndringarna saknades ledning från överlåtelsehandlingarna varför JB 1:5 fick tillämpning vid gränsbestämningen. HovR fastslog FD:s utslag.

Rättsfall: Fiske till avsöndring för skjutbana

Svea HovR, 1990-06-19, Ö 27/90 (Lm ref. 90:31). Fråga om fiske till avsöndrad fastighet från samfällighet. Vattenområdet var vid avsöndringen enskilt med samfällt fiske. Syftet med avsöndringen var skjutbana.

Domstolen ansåg att avsöndringsfastigheten fått fiske eftersom syftet måste ha varit att få kontroll över hela skjutfältsområdet samt att det varit rimligt att anta att byamännen insett detta och därför låtits fisket ingå i försäljningen av den samfällda egendomen.

Rättsfall: Noggrann gränsbeskrivning som inte redogör för vattenområde utesluter inte att vattenområde ändå ingår i överlåtelsen

Göta HovR, 1986-09-19, Ö (Lm ref. 86:34). Fråga om vatten hörde till fastighet som bildats genom avsöndring från enstaka hemman där vattnet utanför avsöndringens strand var enskilt, liksom fisket. Köpehandlingarna innehöll en noggrann beskrivning av gränserna. I köpekontraktet fanns även följande klausul, som inte fanns med i köpebrevet: ”Till ofvannämnda lägenhet följer rätt till fiske i saltsjön mittför lägenhetens ägor”. FD konstaterade att överlåtelsehandlingar som legat till grund för avsöndring sällan ger något uttryckligt besked om vattenområde omfattas eller inte. Det gick därför inte att tolka den i detta fall omsorgsfulla gränsbeskrivningen som att något vattenområde inte skulle ingå i överlåtelsen. Eftersom köparen av marken varit fiskare i tre decennier var det enligt FD otvetydigt att säljare och köpares avsikt varit att vatten och grund utanför avsöndringens strand efter försäljning skulle höra till den avsöndrade fastigheten. HovR lämnade besvären utan bifall.

Rättsfall: Rätt att använda brygga avsåg inte äganderätt till vattnet

HovR V Sv, 1985-02-19, Ö 1366/84 (Lm ref. 85:26). Fråga om vattenområde hörde till avsöndrad fastighet. I köpet fanns en bestämmelse om rätt att använda väg och brygga. FD ansåg att denna bestämmelse och omständigheter kring dess tillkomst innebar att parterna inte avsett överföra äganderätten till vattnet. Avsöndringsfastigheten hade således inte vatten. HovR lämnade besvären utan bifall.

Rättsfall: Strandrätt innebar ingen äganderätt till vattenområde

Svea HovR, 1981-11-25, Ö 696/81 (Lm ref. 81:36). Avsöndringar avseende tomt för sommarvilla, angränsande Mälaren, där köparna tillförsäkrats "strandrätt". HovR konstaterade att andra samtida avsöndringar från samma fastighet också getts ”strandrätt” trots att de inte gränsade mot Mälaren. Stamfastigheten bibehölls som jordbruksegendom efter försäljningarna och HovR menade därför att det i viss mån framstod som naturligt att denna behöll vattenområdet. Avsöndringsfastigheten hade således inte fått äganderätt till vattenområde.

Rättsfall: Avsöndring för isupptagning innehöll vatten

HovR V Sv, 1978-04-24, Ö 704/77 (Lm ref. 78:5). Överlåtelse år 1910 av avsöndringar invid en sjö ansågs med hänsyn till ändamålet – isupptagning från sjö för leverans med järnväg till fiskhandelsföretag i Varberg – ha innefattat vattenområde. På samma grunder ansågs överlåtelsen även ha innefattat vattenområdet utanför en dessförinnan exproprierad järnvägsfastighet som var belägen mellan avsöndringarna och som enligt utredning saknade vattenområde.

18. Fastighetsgräns som oklandrat hävdats

18 § Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

Förarbeten:

Prop. 1970:145 s. 120–124, prop. 1970:20 del A s. 202, 311–313, 393 och del B s. 70–71.

I 18 § JP regleras institutet *gränshävd*. Med det menas att den sträckning i vilken gräns hävdas under vissa förutsättningar kan förklaras utgöra den rätta. Det förutsätter att gränsen oklandrat hävdats i en annan sträckning än den materiellt riktiga i mer än tjugo år, att avvikelsen grundas på en överenskommelse och att hävden påbörjades innan 1972.

Syftet med bestämmelsen är att *sämjeägoutbyten* som företagits innan det blev förbjudet i samband med JB:s ikraftträdande ska kunna tillerkännas bindande verkan. Sådana byten hade förekommit i mycket stor utsträckning. Bestämmelsen är placerad i promulgationslagen eftersom den endast ska tillämpas på äldre förhållanden (prop. 1970:145 s. 121–123). Det är alltså fråga om en typ av sämjedelning som till skillnad från annan privat jorddelning kan bli föremål för fastighetsbestämning i stället för legalisering enligt ÄULL. Sämjeägoutbyten var den sista typ av privat jorddelning att förbjudas, och kunde vid JB:s ikraftträdande inte bli föremål för legalisering. Genom en ändring i ÄULL 1979-07-01 infördes en sådan möjlighet (se prop. 1978/79:191 s. 4–7). Sedan dess kan sämjeägoutbyten således ges bindande verkan genom båda förfarandena. Legalisering medför dock inte att gränser blir lagligen bestämda.

Förarbetena är tydligt inriktade på att bestämmelsen ska tillämpas vid *bestämmandet* av en fastighets omfattning. Bestämmelsen är formulerad som en norm för att avgöra gräns rätta sträckning vid fastighetsbestämning. Lantmäteristyrelsen uttalade att den även skulle få betydelse vid tvister om fastighetsindelningens beskaffenhet som inte utgör gränstvister (specifikt parcelltvister, vilka inte kunde avgöras av LM innan fastighetsbestämningsinstitutet infördes). Departementschefen uttalade att det torde få ankomma på de tillämpande myndigheterna att i varje särskilt fall avgöra om bestämmelsen även kan tillämpas i sådana fall (prop. 1970:145 s. 121–123). Utrymmet att genom en formlös tolkning (i förrättning eller vid registrering i fastighetsregistret) redovisa gränser på annat sätt än vad förrättningshandlingar och domstolsutslag utvisar, torde dock enligt Lantmäteriets uppfattning vara strängt begränsat. En avvikande uppfattning i denna fråga har dock kommit till uttryck i doktrin och förefaller ha varit utbredd hos lantmäterimyndigheterna (se Thore Hygstedt, *Nya grepp på gamla vägar m m*. I Svensk Lantmäteritidskrift 1990:1 s. 49–52).

Bestämmelsen kompletteras i viss mån av rätten att träffa överenskommelse om gränsens sträckning i 14 kap. 5 § FBL. Om sakägarna på ömse sidor av gränsen är överens, kan samma resultat ofta uppnås oavsett om man tillämpar reglerna om gränshävd eller träffar överenskommelse om gränsdragningen. Med stöd av regeln om gränshävd kan gränsen i vissa fall fastställas i enlighet med hävden – i strid med karta m.m. – även om överenskommelse inte kan träffas, låt vara att det i dessa fall ofta är svårt att

styrka att hävden lämnats oklandrad och att den grundas på en minst tjugo år gammal överenskommelse (prop. 1970:145 s. 123).

Rättsfall: Hävd för otydlig för att överhuvudtaget styrkas

HovR Ö Norrl, 1999-06-16, Ö 400/98 (Lm ref. 99:18). Fastighetsbestämning. Gräns mellan två skogsfastigheter hade tillkommit vid laga skifte 1892. Hävden var otydlig och bestod av dikesanvisningar från tidigare odling och olika ålder på skogsbestånden. FD yttrade att av utredningen har inte framgått att den som gjorde anspråk på området vidtagit några åtgärder på det eller i övrigt använt det så att han gentemot rätte ägaren kan ha hävdat det. Det är inte visat att ägarna uttryckligen eller underförstått slutit någon överenskommelse. HovR lämnade besvären utan bifall.

Hävdeperioden

Tiden om tjugo år har valts för att harmoniera med tjugoårig hävd enligt 16 kap. 1 § (prop. 1970:145 s. 121). Hävdeperioden måste ha påbörjats, dvs. överenskommelsen om sämjeägoutbytet måste ha träffats, före JB:s ikraftträdande.

Innebörden av oklandrat

Lagrådet anförde under remissbehandlingen att begreppet oklandrad språkligt närmast får anses betyda att hävden inte angripits genom talan vid domstol, medan departementschefen syntes anse att oklandrad innebär att hävden lämnats utan någon form av invändning överhuvudtaget. Lagrådet ansåg inte att man ska bortse från allvarliga protester, även om de inte kommit till uttryck genom en talan vid domstol. Däremot ska hänsyn inte tas till endast vagt uttalande invändningar, som varit att uppfatta mer som allmänt uttryck för missnöje än som en begäran om rättelse. För att hävdetiden skall anses bruten bör alltså fordras, att ett bestämt anspråk framställts på ändring av hävden till närmare överensstämmelse med den gränslinje som skulle ha gällt, om sämjeägoutbyte eller liknande åtgärd inte förekommit (prop. 1970:20 del A s. 312). Lagrådets synpunkter bemöttes inte särskilt av departementschefen. Det synes vara lämnat åt rättstillämpningen att avgöra när avbrott i hävdetiden kan anses ha inträtt.

Överenskommelse

Det är ett krav att hävden grundas på överenskommelse. Fråga om så är fallet torde enligt departementschefen i allmänhet inte vålla några problem. Har gränsen under lång tid oklandrat hävdats i en viss sträckning lär det i allmänhet föreligga enighet om hur gränsen kommit att ändras. Om det däremot råder oenighet i frågan, huruvida någon överenskommelse om sämjeägoutbyte träffats, lär hävden sällan vara oklandrad och regeln är alltså inte tillämplig redan av denna anledning (prop. 1970:145 s. 123).

Utvecklingen i rättspraxis är dock betydligt mera restriktiv. Även om det inte finns några formkrav för överenskommelsen – det krävs inte ens att någon uttrycklig överenskommelse bevisas – har enbart hävden inte godtagits som uttryck för en överenskommelse. Inte heller hävdeperiodens längd tillmäts någon självständig betydelse. Det krävs ytterligare omständigheter än ett faktiskt nyttjande som indirekt visar att hävden måste ha grundats på överenskommelse. Exempel på omständigheter som godtagits i praxis är nyodling eller annat intensivt nyttjande *i kombination med* långvarig hävd.

Rättsfall: Lång tids hävd inte ensamt tillräckligt för att styrka överenskommelse

Svea HovR, 1977–02–07, UÖ 3 (Lm ref 77:1). Fastighetsbestämning. Avsöndring hade genom stängsel hävdat ett område utanför den egentliga tomten under minst tjugo års tid, i vart fall sedan en väg lagts om 1938, men beträffande del av området sedan ännu längre tid. Kommunen som ägde området hade inga anspråk och hade inte framfört någon protest. Någon bevisning om överenskommelse hade dock inte åberopats. HovR fann det inte helt osannolikt att stängslet satts upp av annan orsak än att tjäna som gräns, och ansåg inte att förhållandena utgjorde stöd för påståendet om överenskommelse.

Rättsfall: Ägoutbytesförrättning som inte fastställts innehöll överenskommelse

Göta HovR, 1979-12-03, UÖ 94 (Lm ref. 79:32). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit genom laga skifte verkställt 1850 men fastställt först 1867. Ett avsnitt av gränsen hade berörts av ett ägoutbyte 1855. Överenskommelse om ägoutbyte hade träffats. Någon karta över ägoutbytet hade inte upprättats. Handlingarna omnämner att gränsen markerats med träpålar och hänvisar till skifteskartan, men markering på denna hade inte kunnat ske eftersom den inte fanns tillgänglig. Ägoutbytet hade aldrig blivit fastställt. Gränsen hade därefter hävdats i överensstämmelse med överenskommelsen. Gränsen fastställdes i det hävdade läget.

Rättsfall: Mycket lång tids hävd inte tillräckligt för att styrka överenskommelse

HovR N Norrl, 1981–09–21, UÖ 153 (Lm ref 81:34). Fastighetsbestämning. Gräns mellan två fastigheter hade tillkommit vid hemmansklyvning och var utmärkt med råstenar. Gränsen hade sedan mycket lång tid tillbaka hävdats i en annan sträckning. I hävdelinjen fanns resterna av ett stängsel. Nyodling hade skett på området i utbyte mot jakträtt. Parterna var överens om nyttjandet i sig men oense i frågan om det avsåg äganderätt eller nyttjanderätt. Någon bevisning om överenskommelse hade inte åberopats. HovR ansåg att enbart en längre tids hävd inte var tillräcklig för att anta att en överenskommelse träffats. Utredningen gav snarare vid handen att det var fråga om nyttjanderätt.

Rättsfall: Femtio års intensivt brukande gjorde det osannolikt att överenskommelse saknats

HovR N Norrl, 1983–01–14, UÖ 3 (Lm ref 83:30). Fastighetsbestämning. Gräns mellan två avsöndrade bostadsfastigheter hade blivit lagligen bestämd vid hemmansklyvning 1913. Sedan 1920-talet hade den oklandrat hävdats i annan sträckning, först med staket och därefter häck, bättre överensstämmande med grundhandlingarna från avsöndringen. Någon utredning som visade att hävden grundades på överenskommelse hade inte åberopats. TR anförde att gränsen under i varje fall närmare 50 år godtagits av fastighetsägarna på ömse sidor. Det är också fråga om en gräns mellan två bostadstomter som har varit föremål för intensivt brukande. Med hänsyn till detta framstår det som osannolikt att det till grund för hävden inte legat någon form av överenskommelse. HovR fastställde TR:s dom.

Rättsfall: Ömsesidigt byte och byggnader på det hävdade området styrkte överenskommelse

Svea HovR, 1985-06-18, Ö 3565/84 (Lm ref. 85:20). Fastighetsbestämning. Gräns mellan två fastigheter hade tillkommit genom åbodelning (storskifte). Gränsen hade hävdats i annan sträckning innebärande att två områden, ett om 460 m^2 som avgränsades av ett dike och ett av motsvarande storlek som byggnader uppförts på, bytt ägare. Hävden hade i vart fall uppkommit före 1950-talet. TR ansåg att omständigheterna ger vid handen att ändringen skett genom överenskommelse. HovR fastställde TR:s dom.

Rättsfall: Inte sannolikt att parterna varit införstådda med att ändra gräns i vatten

Svea HovR, 1986-12-09, Ö 1635/86 (Lm ref. 86:19). Fastighetsbestämning. Gräns i vatten mellan fastigheter och samfällighet tillkomna vid ägostyckning 1907 där vattnet inte hanterats. Det var ostridigt att gränserna under lång tid hävdats enligt parallella linjer som inte överensstämde med en tillämpning av 1 kap. 5 § JB. TR fann det mest troligt att hävden grundade sig på att vattenområdet inte tillmätts så stort värde och att gränssträckningen varit av liten betydelse. Det saknades stöd för antagandet att parterna varit införstådda med att ändra den lagliga gränsen. HovR fastställde TR:s utslag.

Rättsfall: Överenskommelse kunde inte ha kommit till stånd på grund av bristande behörighet

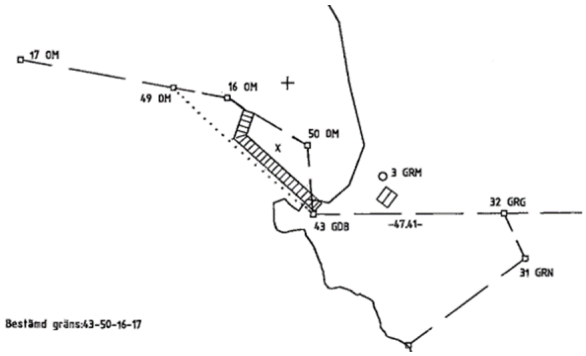
HovR Ö Norrl, 1988-12-29, Ö 342/87 (Lm ref. 88:21). Fastighetsbestämning. Gräns mellan två skogsfastigheter hade tillkommit vid laga skifte. Gränsen hävdades enligt en linje som markerats med bläckning av träd som avverk från skifteskartan. Den äldsta bläckningen har konstaterats vara från 1940-talet. Av utredningen framgick att parterna på ömse sidor 1959 träffats för att diskutera gränsens sträckning. Vittnesuppgifter om vad som framkommit då var dock motstridiga. HovR konstaterade att en av de parter som träffats inte var fastighetsägare och det har inte heller framkommit något stöd för påståendet att han skulle ha varit behörig att träffa en bindande överenskommelse. Av denna anledning föreligger inte någon överenskommelse.

Rättsfall: Staket och höjdskillnad styrkte inte överenskommelse

HovR Sk o Bl, 1994-02-17, Ö 1818/92 (Lm ref. 94:39). Fastighetsbestämning. Gräns mellan två industrifastigheter hade tillkommit vid avsöndring 1905. Gränsen hävdades i annan sträckning med staket och en påtaglig höjdskillnad. Någon utredning som visade att hävden grundades på överenskommelse hade inte åberopats. HovR anförde att det faktum att staketet satts upp på den högst belägna fastigheten lika gärna kan ha haft andra orsaker. Det är fullt tänkbart att ägaren till den högre fastigheten låtit uppföra staketet en bit in på sin fastighet för att undvika att det placerades nedanför sluttningen. Det framgick inte av omständigheterna att en överenskommelse träffats. (Se även Svea HovR, 2004-11-26, Ö 5675-04 [Lm ref. 04:29] och Göta HovR, 2010-11-22, Ö 172-10 [Lm ref. 10:20] med liknande förutsättningar och samma utfall.)

Rättsfall: Överenskommelse om att nyttja strandområde med brygga utgjorde inte överenskommelse om ändring av gräns

Svea HovR, 1998-01-21, Ö 4954/96 (Lm ref. 98:13). Fastighetsbestämning. Gräns i vatten mellan två fastigheter hade tillkommit genom avsöndring 1928. Det var ostridigt att vatten ingått i avsöndringen och att gränsen hävdats genom en rak förlängning av landgränsen sedan slutet av 1960-talet. Ägaren till den norra fastigheten har uppfört en brygga. TR fann att det var tydligt att det sedan länge förelegat en överenskommelse om rätt för den norra fastigheten att sätta upp staket utmed den hävdade linjen och att nyttja marken norr därom. Inget har dock framkommit som visar att ägaren till den södra fastigheten därmed avsett att avstå från äganderätten till marken norr om staketet. HovR lämnade överklagandet utan bifall.



Rättsfall: Lång tids hävd, ej obetydlig nyodling och klar avgränsning styrkte överenskommelse

HovR V Sv, 2009-03-11, Ö 1299-08 (Lm ref. 09:30). Fastighetsbestämning av gräns mellan jord- och skogsbruksfastigheter. Av handlingarna framgick att en del av inägorna hävdats i minst 50 år. Att tillskapande av inägomark kräver ett inte obetydligt nyodlingsarbete och att området klart avgränsats mot angränsande skogsmark med en stengärdsgård och stängsel ansåg HovR visar att hävden grundas på överenskommelse.

Rättsfall: Hävd på grund av ömsesidig missuppfattning om gränsens rätta läge utgjorde inte överenskommelse om ändring.

Svea HovR, 2011-05-04, Ö 548-11 (Lm ref. 11:4) (MÖD 2011:14). Fastighetsbestämning. Gräns tillkommen genom storskifte 1812. Gränsen hade hävdats i annat läge i vart fall sedan 1960-talet, vilket kunde visas genom avverkningar och placering av uthus. FD fann att parterna felaktigt trott att ett stenröse utgjorde markering av gränsen och hävdat den i överensstämmelse med detta. Det var därför inte fråga om någon överenskommelse. HovR avslog överklagandet.

Rättsfall: Stenmur och oklarhet kring förkommen handling gav inte tillräckligt stöd för överenskommelse

MÖD, 2016-12-19, F 5004-16 (Lm ref. 16:28). Fastighetsbestämning. Gränsen hade blivit lagligen bestämd vid laga skifte 1855. Gränsen hade ända sedan dess hävdats i en avvikande sträckning genom en stenmur. Klaganden hävdade att det funnits en skriftlig handling som visade att stenmuren utgjorde gräns, men att denna förkommit. Klaganden har dock inte kunnat precisera varken när, mellan vilka personer, eller i vilket syfte denna handling skulle ha upprättats. Omständigheten att marken nyttjats av klagandens familj under större delen av 1900-talet kan inte ensamt utgöra tillräckligt bevis för en överenskommelse. Det faktum att det på skifteskartan finns en markering i samma sträckning som stenmuren gör att inte heller stenmurens placering talar för en överenskommelse. MÖD fann sammanfattningsvis at det inte framgår av omständigheterna att någon överenskommelse ingåtts.

Två sträckningar av en och samma gräns

Lagberedningen framhöll vikten av att den ursprungliga, rätta gränsen och den på överenskommelsens väg ändrade sträckningen måste kunna anses som sträckningar av samma gräns (prop. 1970:145 s. 121–122). Även departementschefen anslöt sig till denna uppfattning. För att bestämmelsen ska vara tillämplig krävs att det ska vara fråga om en och samma gräns, som genom överenskommelsen erhållit en annan sträckning. Härigenom utesluts från bestämmelsens tillämplighet sådana fall, där överenskommelsen avser mera omfattande gränsändringar. Däremot gäller inte generellt att på ömse sidor ett givande och tagande ska ha skett i något så när samma omfattning. Även i sådana fall när överenskommelsen innebär att endast en av

fastigheterna tillgodosetts är regeln tillämplig, förutsatt att det är fråga om samma gräns (a. prop. s. 123).

Särskilt om samfällda vägar

Även gränser för samfälligheter omfattas av bestämmelsen om gränshävd. Den främsta skillnaden jämfört med gräns mellan två fastigheter är att det ofta är fler parter inblandade. Ju fler parterna är desto svårare torde det vara att styrka att gränsen ändrats med stöd av en överenskommelse, där ju alla måste ha deltagit. Så kan dock vara fallet med vägar som inte varit befintliga men beslutats vid skifte och som aldrig kommit att byggas i den beslutade sträckningen. Om delägarna, som ansvarade för verkställandet av besluten vid skiftet, redan från första början valt att bygga vägen i en helt annan sträckning, torde det vara sannolikt att de varit ense därom (se Hygstedt, s 52). Om vägen i ett senare skede flyttats till ett nytt läge är det inte lika sannolikt att alla delägare varit överens, i synnerhet inte om ändringen endast berör några av dem eller om vägen mist sin betydelse för några av dem. Om vägen blivit allmän och flyttats i statlig regi, torde delägarna inte heller ha behövt delta i någon överenskommelse för att ändringen skulle komma till stånd.

19 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER TILL 2 KAP. JB

19. Tillämpning av bestämmelsen i 2 kap 1 § andra stycket

19 § Bestämmelsen i 2 kap. 1 § andra stycket nya balken skall i fråga om elektrisk starkströmsledning, som omfattas av registrering enligt lagen (1920:474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m., tillämpas först efter utgången av år 1976 eller, om registreringen upphäves tidigare, efter upphörandet.

20-21 §§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER ANGÅENDE 4 KAP. JB

20. Förvärv av fast egendom före JB ikraftträdande

20 § I fråga om förvärv av fast egendom som ägt rum före nya balkens ikraftträdande äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning

21. Inteckning sökt och beviljad före balkens ikraftträdande

21 § Bestämmelsen i 4 kap. 16 § andra stycket nya balken skall i det fall att inteckningen beviljats eller sökts före balkens ikraftträdande ej äga tillämpning förrän efter utgången av år 1986.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 124, 405, 451., SOU 1960:24 s. 162, 1960:26 s. 42, 1963:55 s. 138.

22 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE ANGÅENDE 5 KAP, JB

22. Tillämpning beroende på avträdestid

22 § Bestämmelserna i 5 kap. nya balken skall, då egendomen avträdes efter balkens ikraftträdande, äga tillämpning även om det förhållande som föranlett avträdandet hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

23-33 §§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER ANGÅENDE 6 KAP. JB

Till skillnad från övriga huvudregel i JP för materiella regler, att bestämmelserna endast tillämpas på rättsförhållanden som tillkommit efter JB:s ikraftträdande, gäller – som huvudregel – en motsatt ordning för panträtt som upplåtits i fast egendom. Frågor om panträtt har alltså den nya lagen i största möjliga utsträckning fått tillbakaverkande kraft.

23. Inteckning beviljad eller sökt före balkens ikraftträdande

23 § Inteckning för fordran som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande skall anses som en enligt nya balkens bestämmelser beviljad eller sökt inteckning på belopp motsvarande den tidigare beviljade eller sökta inteckningens kapitalbelopp. Inteckningshandlingen skall anses som pantbrev på samma belopp, om inteckningen är beviljad, och som vilandebevis på beloppet, om ansökningen om inteckning är förklarad vilande.

Förarbeten

Prop. 1970:20 B 1 s. 244, 262, 279, prop. 1970:145 s. 128, 408, 451.

24. Inteckningshandling vid balkens ikraftträdande

24 § Utgör inteckningshandling säkerhet för fordran vid nya balkens ikraftträdande, skall panträtt enligt 6 kap. 2 § nya balken anses upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen. Om borgenär innehar inteckningshandling vid nämnda tidpunkt utan att handlingen utgör säkerhet för fordran, skall panträtt anses upplåten till säkerhet för borgenärens rätt på grund av handlingen.
Utan hinder av första stycket skall 59 § förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom fortfarande gälla.

Förarbeten

Prop. 1970:20 del B 1 s. 244, 263, prop. 1970:145 s. 129, 409, 451.

I andra stycket i det lagrum som anges i bestämmelsen angavs:

Utan hinder av inteckning må tvist om fordrans giltighet eller om annan intecknad rättighets bestånd lagligen prövas.

25. Fordringshandling vid balkens ikraftträdande

25 § Bestämmelserna i 24 § äger motsvarande tillämpning i fall då borgenär vid nya balkens ikraftträdande innehar fordringshandling, på grund varav inteckning sökts, eller sådan handling som berättigar till inteckning enligt 2 § förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § första eller andra stycket denna lag.
Bestämmelserna i 24 § äger likaledes motsvarande tillämpning, om borgenär vid nya balkens ikraftträdande innehar fordringshandling, på vilken tecknats inteckningsmedgivande, och inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § tredje stycket.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 145 s. 132, 408, 451.

26. Rätt till betalning ur medel

26 § Har borgenär panträtt för sin fordran på grund av inteckning som beviljats före nya balkens ikraftträdande eller därefter med stöd av 61 § första eller andra stycket, skall i fråga om hans rätt till betalning ur medel, som myndighet vid utsökning eller eljest fördelar mellan rättsägare i den av inteckningen besvärade fastigheten, äldre bestämmelser tillämpas i stället för 6 kap. 3 § nya balken, om det yrkas av någon vars rätt beror därav. Vad som sagts nu gäller dock endast om fördelningen föranledes av utmätning som skett före utgången av år 1976 eller av konkurs efter ansökan som gjorts inom samma tid eller, såvitt angår fördelning av annan anledning än utmätning eller konkurs, om medlen nedsatts inom den angivna tiden.
Första stycket gäller även i fall då efter nya balkens ikraftträdande inteckningen utsträckts eller inteckningshandlingen utbytts mot två eller flera nya pantbrev.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 132, 411, 451.

27. Fördelning av medel mellan rättsägare

27 § Grundas panträtt i fastighet på förhållande som anges i 24 § eller 25 § första stycket, har fastighetsägaren även i annat fall än då 26 § är tillämplig rätt att påfordra, att vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastigheten betalning till borgenären begränsas i enlighet med äldre bestämmelser.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 134, 412.

28. Uppsägning av fordring till betalning

28 § Medför 6 kap. 3 § nya balken, i fall då panträtt i fastighet grundas på förhållande som anges i 24 § eller 25 § första stycket denna lag och fordringens förfallodag inträffar efter utgången av år 1976, att inteckningssäkerhetens värde nedgår väsentligt och ställer gäldenären ej efter anfordran ytterligare säkerhet varmed borgenären skäligen kan nöjas, får borgenären säga upp fordringen till betalning inom sex månader. Uppsägning på grund av vad som sagts nu får icke ske förrän sex månader förflutit från det gäldenären anmodats ställa ytterligare säkerhet och ej heller före utgången av år 1974 eller senare än att tiden för betalningsskyldighetens fullgörande infaller före utgången av år 1976.

Paragrafen saknar numera betydelse

29. Göra gällande personligt betalningsansvar för inteckningshandling

29 § Bestämmelserna i denna lag utgör ej hinder för borgenär att göra gällande personligt betalningsansvar på grund av inteckningshandling. Bestämmelserna i 28 och 29 §§ samt 34 § tredje stycket förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom äger fortfarande tillämpning.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 135, 413, 451.

30. Verkan av ett avtal om fastighetsförvärv hävs vid återtagande

30 § Bestämmelsen i 6 kap. 8 § andra stycket nya balken om verkan av att avtal om fastighetsförvärv häves av överlåtaren äger ej tillämpning när någon enligt 11 kap. 4 § äldre jordabalken återtager jord som han bytt bort mot annan jord.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 136, 413.

31. Gemensam inteckning och avstyckning före balkens ikraftträdande

31 § Har i fråga om gemensam inteckning, som beviljats före nya balkens ikraftträdande eller med stöd av 61 § första eller andra stycket denna lag, i inteckningshandlingen visst värde blivit utsatt på varje intecknad fastighet, gäller detta värde vid tillämpning av 6 kap. 10 § första stycket nya balken.
I fråga om avstyckning som verkställts före nya balkens ikraftträdande äger 6 kap. 11 § andra stycket nya balken tillämpning endast om den avstyckade fastighetens ansvar för inteckningen vid tillämpning av äldre bestämmelser varit att bedöma enligt 37 § 5 mom. förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom. Har delning skett genom jordavsöndring och har den avsöndrade fastighetens ansvar för inteckningen enligt äldre bestämmelser varit att bedöma enligt 37 § 3 mom. samma förordning, äger 6 kap. 11 § andra stycket nya balken motsvarande tillämpning.
Den verkan i fråga om fastighets ansvar för gemensam inteckning som kan ha inträtt till följd av 33 eller 34 § nyssnämnda förordning skall fortfarande bestå.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 136, 414.

32. Försäljning av fastighet på exekutive auktion

32 § Har fastighet sålts på exekutiv auktion före nya balkens ikraftträdande eller har myndighet av annan anledning dessförinnan fördelat medel mellan rättsägare i fastighet, äger äldre bestämmelser tillämpning beträffande åtgärdens verkan på fastighetens ansvar för inteckning, även om auktionen eller fördelningen ej vunnit laga kraft vid ikraftträdandet.
Avser inteckning andel i fastighet och säljes fastigheten på exekutiv auktion efter nya balkens ikraftträdande, är inteckningen utan verkan i andelen sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 136, 414.

33. Särskilt om inteckning vid fastighetsbildning

33 § Bestämmelsen i 6 kap. 16 § andra stycket nya balken äger tillämpning endast om avstyckningen skett enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som enligt äldre bestämmelser bildats av samfälld mark finns särskilda bestämmelser.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 262–287, 414.

Hänvisningen till särskilda bestämmelser avser lagen (1970:997) om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark, ändrad genom lag 1971:1038.

34-54 §§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER TILL 7-15 KAP. JB

34. Nyttjanderätt, servitut mm

34 § I fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft som upplåtits före nya balkens ikraftträdande äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, om ej annat är föreskrivet i denna lag.

35. Nyttjanderätt eller servitut i andel av samfälld egendom

35 § Har genom avtal som träffats före nya balkens ikraftträdande rätt till andel i samfällt strömfall upplåtits såsom nyttjanderätt eller servitut och är vid ikraftträdandet andelens ägare bunden av upplåtelsen på den grund att han själv är upplåtare eller att han förvärvat andelen med förbehåll om rättighetens bestånd, har avtalet rättsverkan enligt sitt innehåll utan hinder av att upplåtelsen avser andel i samfälld egendom. Detsamma gäller, om rättigheten vid ikraftträdandet är intecknad eller ansökan om inteckning av rättigheten då är beroende på prövning.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 338, 347, 416.

36. Ny ägare i ond tro

35 § Vad 7 kap. 14 § nya balken innehåller om verkan av att vid överlåtelse av fastighet nye ägaren ägt eller bort äga kännedom om upplåtelse av rättighet i fastigheten skall, när överlåtelsen ägt rum efter balkens ikraftträdande, tillämpas även i fråga om upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut som skett dessförinnan.

Förarbeten

Prop. 1970:145 s. 137, 417., SOU 1960:24 s. 168, 1960:26 s. 83, 1963:55 s. 142, 440.

Paragrafen hanterar situationen att överlåtelse av äganderätt (eller tomträtt) sker efter 1 januari 1972, medan upplåtelse av nyttjanderätt (eller annan begränsad sakrätt) skett tidigare.

37. Oriktig upplåtelse

37 § Bestämmelserna i 7 kap. 25 § nya balken äger tillämpning även i fråga om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som upplåtits före balkens ikraftträdande. Återtager någon enligt 11 kap. 4 § äldre jordabalken jord som han bytt bort mot annan jord, gäller dock i fråga om beståndet av intecknad eller inskriven sådan rättighet vad som sagts i nämnda lagrum.

38. Tillämpning av bestämmelser för arrende

38 § Bestämmelserna i 8 kap. 8, 8 a, 25 och 26 §§ nya balken ska tillämpas även på arrendeavtal som har träffats före balkens ikraftträdande, om inte något annat följer av andra och tredje styckena.
Om avtalet har sagts upp före nya balkens ikraftträdande ska äldre bestämmelser om sättet för uppsägning och om arrenderättens förverkande fortfarande tillämpas.
I fråga om avtal som har upphört att gälla före nya balkens ikraftträdande ska äldre bestämmelser tillämpas vid beräkning av den tid inom vilken en jordägare eller arrendator har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av arrendeförhållandet gällande.
Bestämmelserna i 8 kap. 17 och 18 §§ samt 9 kap. 30 § nya balken tillämpas när en arrendator har försatts i konkurs på grund av en ansökan som gjorts efter balkens ikraftträdande. Lag (2020:364).

39. Tillämpning för arrendeavtal upprättade före balkens ikraftträdande

39 § Är arrendeavtal som ingåtts före nya balkens ikraftträdande träffat för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl jordägaren som arrendatorn att uppsäga avtalet och sker ej, sedan nya balken trätt i kraft, uppsägning till den tidpunkt då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, äger 7--11 kap. nya balken tillämpning på avtalet från nämnda tidpunkt.

40. Tillämpning för avtal om jordbruksarrende tecknade före balkens ikraftträdande

40 § Bestämmelserna i 9 kap. 8--13 §§ nya balken äger tillämpning även på avtal om jordbruksarrende som träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 51--56 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. Har underrättelse som avses i 2 kap. 52--54 §§ nämnda lag skett före ikraftträdandet, äger dock äldre bestämmelser alltjämt tillämpning.

41. Tillämpning för vissa avtal om jordbruksarrende

41 § Har avtal om jordbruksarrende träffats före nya balkens ikraftträdande och är upplåtelsen sådan att 2 kap. 51--56 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ej kunnat tillämpas på den, äger 9 kap. 7--13 §§ nya balken tillämpning på avtalet, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.
Rätt till förlängning av arrendeavtal enligt första stycket tillkommer dock ej arrendatorn, om jordägaren före utgången av år 1973, dock senast i samband med att tvist som avses i 9 kap. 10 § nya balken prövas av arrendenämnden, hos nämnden begär förklaring att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning och nämnden med hänsyn till omständigheterna finner skäl meddela sådan förklaring. Lag (1971:1210).

42. Arrendeavtal utan förbehåll om uppsägning

42 § Innehåller arrendeavtal som avses i 40 eller 41 § ej förbehåll om uppsägning, äger även 9 kap. 3 § nya balken tillämpning. Om arrendetiden går till ända inom ett år från balkens ikraftträdande, anses dock uppsägning som skett inom en månad från ikraftträdandet ha skett i rätt tid.
Förlänges arrendeavtal till följd av första stycket eller 40 eller 41 §, äger därefter 7--9 kap. nya balken i sin helhet tillämpning på avtalet.

43. Avräkning för arrenderättens förverkande

43 § Äger 9 kap. 15--22 § nya balken tillämpning i fråga om arrendeförhållande som tagit sin början före balkens ikraftträdande, skall avräkning enligt 9 kap. 23 § nya balken äga rum, om jordägaren eller arrendatorn begär det inom två månader från det att förstnämnda bestämmelser blev tillämpliga.

44. Avtal om jordbruksarrende för särskild brukningsdel

44 § I fråga om avtal om jordbruksarrende, som före utgången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 2 kap. 49 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, äger 2 kap. 63 och 64 §§ samt, såvitt angår förbehåll stridande mot någon av dessa båda paragrafer, 2 kap. 65 § andra stycket och 68 § första och andra styckena nämnda lag fortfarande tillämpning.
Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om avtal om jordbruksarrende som före utgången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 1 § lagen (1946:147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord. I stället för 2 kap. 68 § första och andra styckena lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom tillämpas 4 § första och andra styckena förstnämnda lag. Lag (1971:1210).

45. Tillämpning för bostadsarrende

45 § Bestämmelserna i 10 kap. 5, 6 och 6 a §§ nya balken ska tillämpas även på arrendeavtal som har träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75-80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. Om arrendeavtalet har sagts upp före ikraftträdandet, ska äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpas.
Om ett arrendeavtal förlängs till följd av första stycket, ska därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet tillämpas på avtalet. Lag (2020:364).

46. Arrendetvist

46 § Arrendetvist, vari talan väckt före nya balkens ikraftträdande, behandlas enligt äldre bestämmelser.
Ärende, som enligt äldre bestämmelser skall handläggas av arrendenämnd eller som enligt 2 kap. 82 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall handläggas av rätten, prövas av arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § nya balken, om ärendet anhängiggöres efter balkens ikraftträdande. Arrendenämnds beslut i sådant ärende får ej klandras.
Syn som påbörjats före nya balkens ikraftträdande handlägges enligt äldre bestämmelser.

52. Tomträtt

52 § I fråga om rättighet i eller till förmån för tomträtt, som upplåtits före nya balkens ikraftträdande, gäller 13 kap. 7 § nya balken med iakttagande i tillämpliga delar av bestämmelserna i denna lag. Även i övrigt gäller 13 kap. 7 § nya balken på angivet sätt, om 4 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom i dess lydelse enligt lagen (1953:415) angående ändring i nämnda lag är tillämpligt på tomträtten.
Bestämmelserna i 13 kap. 26 § nya balken äger tillämpning även beträffande tomträtt, som upplåtits före balkens ikraftträdande. Detsamma gäller bestämmelserna i 13 kap. 21 och 25 §§ nya balken, såvitt angår tomträtt på vilken 4 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom i dess förut angivna lydelse är tillämpligt.
Är mål angående tomträtt som enligt äldre bestämmelser skall upptagas av expropriationsdomstol anhängigt hos sådan domstol vid nya balkens ikraftträdande, prövas det av fastighetsdomstol, om huvudförhandling ej påbörjats vid ikraftträdandet. Lag (1971:547).

53. Mål om ändring, upphörande mm. av servitut vid balkens tillkomst

53 § Bestämmelserna i 4 § andra stycket samt 5--8 §§ lagen (1907:36 s. 25) om servitut äger tillämpning endast i fall då mål om begränsning, förflyttning, förändring eller upphörande av servitut är anhängigt hos domstol vid nya balkens ikraftträdande.

54. Förordnande om tvångsförvaltning av elektrisk anläggning

54 § Förordnande om tvångsförvaltning av elektrisk anläggning enligt 24--35 §§ lagen (1920:474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m. får ej meddelas efter nya balkens ikraftträdande. Har sådant förordnande meddelats före ikraftträdandet, äger nämnda bestämmelser alltjämt tillämpning.

55-57 §§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER ANGÅENDE 16-18 KAP. JB

55. Tillämpning av hävdbestämmelser

55 § Bestämmelserna i 16 kap. nya balken äger tillämpning även om lagfart på fast egendom, sedan denna kommit ur rätte ägarens hand, beviljats före balkens ikraftträdande. Tid före ikraftträdandet får dock därvid ej inräknas i hävdetiden. Äldre bestämmelser får åberopas, om frihet från rätte ägarens talan därigenom vinnes tidigare.
Om lagfart avslutats före den 1 januari 1876 med den som erhållit lagfarten ej vid nya balkens ikraftträdande blivit införd i fastighetsboken såsom ägare, får vid tillämpning av nya balken i hävdetiden ej inräknas tid innan sådan införing skett.
Bestämmelsen i 4 § förordningen (1881:17 s. 1) om tjuguårig hävd äger alltjämt tillämpning i fråga om inteckning som tillkommit före nya balkens ikraftträdande.

56. Företräde på grund av inskrivning

56 § Bestämmelserna i 17 kap. nya balken om företräde på grund av inskrivning äger, med iakttagande av vad som föreskrives i 5 § denna lag om företräde för innehavare av fordran enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken eller av rättighet varmed följer samma rätt i förhållande till ny ägares borgenärer, tillämpning även om inskrivningen sökts före nya balkens ikraftträdande.
Har överlåtelse av fast egendom skett före nya balkens ikraftträdande, medför ansökan om lagfart på grund av överlåtelsen, oavsett om den göres före eller efter ikraftträdandet, företräde enligt äldre bestämmelser i förhållande till tidigare upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut.

57. Godtrosförvärv på grund av inskrivning

57 § Bestämmelserna i 18 kap. 1--7 §§ nya balken om godtrosförvärv på grund av inskrivning äger tillämpning endast i fråga om förvärv som sker efter balkens ikraftträdande. Lagfart som avslutats före den 1 januari 1876 får åberopas för godtrosförvärv endast om den för vilken lagfarten meddelats var införd i fastighetsboken såsom ägare vid tiden för överlåtelsen eller upplåtelsen eller, såvitt angår upplåtelse av panträtt, senare blivit införd såsom ägare.
Bestämmelserna i 18 kap. 8--10 §§ nya balken om betydelsen av inskrivning i vissa fall äger tillämpning även om de förhållanden som avses i bestämmelserna inträtt före balkens ikraftträdande.

58-62 §§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER TILL 19-23 KAP. JB ÄR UTELÄMNADE

58-62 §§ Övergångsbestämmelser till 19-23 kap. JB är utelämnade