

Fastighetsreglering: olika grundhandlingar – olika rättsverkningar

En befintlig fastighets omfång kan utökas genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Till grund för en frivillig sådan kan läggas antingen ett jordabalksförvärv eller en överenskommelse om fastighetsreglering. Rättsfiguren överenskommelse behandlas i ett färskt avgörande från HD. I artikeln redogör Tomas Vesterlin, jurist och civilingenjör och Barbro Julstad, teknologie doktor, båda Aktiebolaget Vesterlins & Co, för de två rättsfigurerna samt visar på betydelsefulla skillnader.

Den svenska fastighetsindelningen är i högsta grad dynamisk. Under innevarande år kommer uppskattningsvis 20 000 lantmäteriförrättningar att genomföras där befintliga fastigheter ändras till innehåll eller omfång och nya bildas. I denna artikel fokuserar vi på förändringar av fastigheters omfång, vilka sker genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (1970:988; FBL). Särskild uppmärksamhet ägnas åt de handlingar som läggs till grund för sådana förrättningar.

Fastighetsregleringar initieras ofta i samband med genomförandet av detaljplaner, vilka praktiskt taget alltid kräver förändringar i den rådande fastighetsindelningen. Det kan röra sig om allt från ett behov av att utöka en enskild villatomt med ett par kvadratmeter till omfattande markåtkomst genom expropriativt tvång för att etablera allmännyttig infrastruktur. Även behovet av strukturrationaliseringar, exempelvis inom skogs- och jordbruket samt i fråga om hyreshusbestånd, kan lösas genom fastighetsregleringar. En fastighetsreglering handläggs av lantmäterimyndigheten¹ och tas upp till prövning efter en

¹ Förutom den statliga lantmäterimyndigheten (Lantmäteriet) finns det ett antal kommunala lantmäterimyndigheter.

ansökan. En förrättning inleds således till följd av ett privat initiativ.² Lantmäterimyndigheten ansvarar för att driva förrättningen framåt samt utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Oavsett förrättningsåtgärd ska alltid de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. FBL vara uppfyllda. Utöver de allmänna kraven gäller vid fastighetsreglering ytterligare villkor till skydd för enskilt intresse i 5 kap. FBL. Att särskilda villkor ställs upp för enskilt intresse följer av att åtgärden kan ske mot en fastighetsägares vilja. Endast i ett begränsat antal fall tillåter reglerna i FBL att fastighetsreglering genomförs tvångsvis. Det stora flertalet fastighetsregleringar grundar sig i stället på att parterna kommer överens om förutsättningarna för åtgärden.

De handlingar som inges till Lantmäterimyndigheten för att läggas till grund för fastighetsreglering är av mycket varierande karaktär. Vid en större exploatering är det vanligt med någon form av exploateringsavtal som, utöver att reglera själva marköverföringen, behandlar många andra frågor. Även vid strukturrationaliseringar, infrastrukturprojekt m.fl. åtgärder upprättas ofta omfattande handlingar där själva marköverföringen utgör en mindre, men väl så betydelsefull, del i en större avtalshelhet. Kännetecknande för flera av dessa handlingar är att de har tagits fram för fler syften än just marköverföringen.

För att kunna läggas till grund för en fastighetsreglering måste de olika typerna av handlingar – som i förrättnings-sammanhang benämns grundhandlingar³ – antingen innehålla en *civilrättslig överlåtelse* av marken (ett jordabalksförvärv), eller en så kallad *överenskommelse om fastighetsreglering* enligt FBL, nedan benämnd överenskommelse. Några andra tillämpliga alternativ finns inte, om fastighetsägarna vill lägga en handling till grund för en fastighetsreglering⁴.

Valet av grundhandling – ett jordabalksförvärv eller en överenskommelse – kan ha stor betydelse. Det påverkar lantmäterimyndighetens

² Undantagsvis kan även en kommun eller staten ta initiativ till en förrättning enligt FBL, se 5 kap. 3 § och 13 kap. 2 §.

³ Vi skiljer i artikeln från grundhandlingarna de rena legitimationshandlingarna. De senare visar enbart att subjekt är saklegitimerad att föra talan i förrättningen, exempelvis till följd av en överlåtelse eller ett arv, men medför i sig inte att fastighetsindelningen måste ändras. Grundhandlingens däremot – som exempelvis kan avse ett köp av en del av en fastighet eller en överenskommelse – medför alltid ett behov av ändring i fastighetsindelningen.

⁴ Visserligen kan bl.a. även fast egendom som har tilldelats som legat läggas till grund för fastighetsreglering, men det torde knappast vara ett rimligt alternativ.

förutsättningar att genomföra fastighetsregleringen och därmed förrättningsprocessen. Vidare påverkar valet av handling effekterna för tredje man. Men framför allt medför valet vitt skilda effekter för fastighetsägarnas inbördes relation. Det gäller bland annat säkerheten för betalning, tidpunkten för äganderättens övergång och möjligheten att frånträda handlingen.

Eftersom den civilrättsliga överlåtelsen som rättsfigur torde vara välkänd för de flesta ägnar vi i det följande särskild uppmärksamhet åt överenskommelsen som rättsfigur. Vi begränsar framställningen till överlåtelser som sker genom köp. Förutsättningarna är dock i huvudsak identiska för överlåtelser som sker genom byte eller gåva.

Rättsfigurerna köp och överenskommelse vid fastighetsreglering

Grundläggande syften och förutsättningar

För att förstå de grundläggande skillnaderna mellan den civilrättsliga överlåtelsen jordabalksköp och överenskommelsen kan man se till syftet med respektive rättsfigur.

Genom ett civilrättsligt köp förvärvas äganderätten till den fasta egendomen omedelbart. Det gäller såväl för köp avseende en hel fastighet som för viss del av en sådan. En ren överlåtelse kräver normalt inte heller någon delaktighet från myndigheter⁵ eller andra subjekt⁶ än fastighetens ägare. Allt som krävs är kunskap om jordabalkens (JB) formkrav. Ett köp av en del av en fastighet medför dock i sig aldrig en förändring av fastighetsindelningen. För att ett köp avseende en del av en fastighet ska få bestående rättsverkan krävs lantmäterimyndighetens medverkan och att en fastighetsbildning som grundas på överlåtelsen kan genomföras.

Syftet med JB:s överlåtelseregler är – något förenklat – att äganderätten ska flyttas från säljare till köpare på ett förutsägbart och rättssäkert sätt. Till stöd för detta finns det bland annat felregler, som

⁵ Visserligen krävs det en ansökan till inskrivningsmyndigheten och beslut för att få lagfart, men lagfarten påverkar i sig inte den civilrättsliga äganderätten.

⁶ Givetvis förutsatt att fastighetsägaren är behörig att överlåta fastigheten. I annat fall kan det exempelvis krävas äktamakesamtycke, överförmyndares godkännande eller liknande.

skyddar köparen mot effekten av vissa fel i fastigheten. Dessutom kan en säljare – genom att ställa krav på att ett köpebrev ska utfärdas – skydda sig mot effekterna av en köpares bristande betalning. Vidare finns det flera regler som skyddar tredje man, bland annat nyttjanderättshavare och borgenärer med säkerhet i fastigheten, vid en överlåtelse. Sammantaget leder dessa regler till klara rättsföljder och en tydlig ansvarsfördelning mellan parterna. JB:s regler bidrar på så sätt i hög grad till att underlätta ägandet, omsättningen och belåningen av fast egendom i Sverige.

Den andra grundhandlingen – överenskommelsen om fastighetsreglering – fyller andra syften. Den utgör en processhandling, riktad till lantmäterimyndigheten i syfte att myndigheten ska fatta ett visst beslut inom ramen för en lantmäteriförrättning. En fristående överenskommelse saknar således i princip helt betydelse utanför förrättningen. En betydande skillnad mot JB är vidare att FBL helt saknar felregler rörande det utrymme som blir föremål för fastighetsreglering. En marköverföring kan inte heller villkoras av händelser som ligger senare än dagen för fastighetsbildningsbeslutet. Skyddet för tredje man utgörs i huvudsak av reglerna i 5 kap. FBL. Bland annat ska vissa tredjemansintressen bevakas av lantmäterimyndigheten. Parternas avtalsfrihet är starkt begränsad, och de som vill uppnå de avsedda rättsverkningarna måste förstå hur processen fungerar när de utformar sina handlingar och agera därefter. Som framgått ovan bygger det stora flertalet fastighetsregleringar på att parterna är överens om förutsättningarna för marköverföringen. Genom att de sakägare som skyddas av villkoren i 5 kap. FBL meddelar lantmäterimyndigheten att den yrkade åtgärden medges, behöver inte tvångsvillkoren prövas. Ett sådant meddelande kallas i FBL:s systematik för ett medgivande och regleras i 5 kap. 18 § FBL. Ett medgivande ska lämnas skriftligen av den fastighetsägare som avstår mer mark än vad som kan tas tvångsvis.⁷ Se vidare under rubriken Formkrav.

Normalt räcker det inte med att enbart ägaren till en av fastigheterna lämnar ett medgivande, utan båda måste agera: ägaren till den frånträdande fastigheten genom att medge att marken förs över till mottagarfastigheten; ägaren till mottagarfastigheten

⁷ Hur mycket mark som kan tas tvångsvis följer av 5 kap. 8 § FBL. Inga gränser har satts upp i bestämmelsen, utan tolkningen grundar sig på förarbetsuttalanden i prop. 1969:128 s. 378–393 och efterföljande praxis.

genom att medge att utge en viss ekonomisk ersättning för marken. Respektive medgivande är normalt villkorat av att motparten lämnar sitt medgivande. Två medgivanden som på detta sätt är villkorade av varandra utgör en överenskommelse om fastighetsreglering. Rättsfiguren – överenskommelse om fastighetsreglering – är inte lagreglerad och nämns inte heller i någon bestämmelse.⁸ Den enda plats i FBL där begreppet överenskommelse nämns är i rubriken före 5 kap. 18 §, som lyder: *Överenskommelse mellan sakägare m.m.* Kompletta medgivanden släcker behovet av att ytterligare utreda villkoren till skydd för enskilt intresse i 5 kap. FBL. Dessa utgör därmed beslutsskäl för lantmäterimyndigheten.

Även om en civilrättslig överlåtelse kan läggas till grund för fastighetsreglering är den inte en överenskommelse om fastighetsreglering. Däremot ersätter ett köp normalt behovet av ett medgivande från tillträdande respektive frånträdande fastighets ägare.⁹ Köparen har ju redan vid köpets upprättande förvärvat den civilrättsliga äganderätten till egendomen. Vidare har säljaren genom köpet en fordran på betalning från köparen tills full köpeskilling är erlagd. Medgivanden från köpare och säljare blir därmed överflödiga, varför ett köp av del av en fastighet i dessa fall blir en grundhandling. En viktig förutsättning för att kunna lägga köpet till grund för fastighetsreglering är dock att köpet är fullbordat.

Köpet respektive överenskommelsen erbjuder vissa fördelar och vissa nackdelar. Vid en jämförelse framträder ett flertal skilda rättsverkningar, av större eller mindre betydelse. Vissa inträder redan i samband med att handlingen upprättas, andra i samband med att handlingen inges till lantmäterimyndigheten, och åter andra när beslut har fattats i förrättningen. Rätt använt kan valet av handling emellertid medföra ekonomiska eller strategiska fördelar. Rättsföljderna av ett köp kan gagna den ena parten, medan den andra parten gagnas av en överenskommelse. Relativt ofta kan ett köp gagna den som avser att förvärva viss typ av egendom, särskilt byggnader. Trots detta är det inte ovanligt att grundhandlingarna har en otydlig utformning. Huruvida de är ett köp eller en överenskommelse är inte alltid enkelt att avgöra,

⁸ I förrättningslagstiftningen har det dock länge varit möjligt att ingå olika typer av överenskommelser. Tidigare benämndes dessa bl.a. *avtal* eller *förening*.

⁹ Lagrådet ansåg vid behandlingen av FBL att en köpehandling borde kunna godtas såsom ägarmedgivande; se prop. 1969:128 s. B 1126.

och det förefaller ibland som att parterna inte heller själva har ägnat det någon tanke. Det kan framstå som märkligt, särskilt som denna oklarhet framträder tydligast i mer omfattande handlingar – som exploateringsavtal eller större transaktioner rörande fast egendom – där klara och entydiga rättsföljder borde vara extra viktiga.

Att oklara handlingar kan rubba den inbördes relationen mellan parterna är klart. Men varför måste lantmäterimyndigheten utreda grundhandlingens art? Myndigheten måste veta om grundhandlingen är ett köp eller en överenskommelse eftersom det i hög grad påverkar handläggningen. Valet av handling påverkar sakägarkretsen och därmed vem som kan föra talan i fråga om egendomen.¹⁰ Vidare leder de olika handlingarna till olika krav och bedömningar i fråga om ersättningen för egendomen. Särskilt komplicerat kan det bli när en överenskommelse villkoras av sådant som inte kan hanteras inom förrättningsens ram. När det gäller köp får det inte heller finnas några villkor kvar som gör att köpet kan komma att hävas.

I det följande tittar vi närmare på några av de mer betydande egenskaperna hos köp och överenskommelser ur aspekterna formkrav, bundenhet, ekonomiska konsekvenser och forum vid tvist.

Formkrav

Köp

För jordabalksköp finns tydliga formkrav i 4 kap. 1 § JB. Ett köp ska underskrivas av säljaren och köparen. Handlingen ska vidare innehålla uppgift om vilken fast egendom som avses, köpeskillingens storlek samt en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Köp som inte uppfyller dessa krav är ogiltiga och kan därför inte läggas till grund för en fastighetsreglering.

Överenskommelse

För minskning av en fastighet, mer än vad det så kallade fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL tillåter, krävs ett skriftligt medgivande; se 5 kap. 18 §

¹⁰ Se t.ex. NJA 2001 s. 456: Hel jordbruksfastighet som var utarrenderad överfördes genom fastighetsreglering till en annan fastighet med stöd av medgivande. Någon skyldighet förelåg inte att hembjuda fastigheten till arrendatorn.

tredje stycket. Beträffande behörigheten att lämna sådant medgivande gäller i princip samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.¹¹

Även om det formellt saknas formkrav utöver att medgivandet ska vara skriftligt finns det uppgifter som i princip alltid måste framgå av överenskommelsen, i vart fall om den direkt ska kunna läggas till grund för ett fastighetsbildningsbeslut. Till detta minimum av uppgifter hör en uppgift om vilken fast egendom som avses. Vidare ska det framgå om ersättningska utgå och i så fall avseende vilken mark eller till vilket belopp. Dessutom behöver en skriftlig överenskommelse vara underskriven av fastigheternas ägare. I mycket stor grad överensstämmer således kraven på en överenskommelse med formkravet för en överlåtelse. Det är bara ett rekvirit – överlåtelseförklaringen – som tydligt skiljer rättsfigurerna åt. I köpet ger överlåtelseförklaringen uttryck för säljarens vilja att här och nu överlåta den civilrättsliga äganderätten till köparen. Med en överenskommelse finns ingen sådan möjlighet. Äganderätten övergår först efter genomförd fastighetsreglering. En överenskommelse är i stället ett medgivande till lantmäterimyndigheten, enligt vilket fastighetsägaren biträder motpartens yrkande i viss angiven del. Denna viljeyttring måste komma till uttryck i överenskommelsen.

I den praktiska förrättningshandläggningen är det inte ovanligt att en tydlig viljeförklaring om att överenskommelsen ska läggas till grund för fastighetsreglering saknas. I flertalet förrättningar kommer sannolikt en sådan vilja att – sett till helheten – presumeras föreligga av lantmäterimyndigheten. Överenskommelsen kan då läggas till grund för fastighetsbildningsbeslut. I andra fall är fastighetsägarnas vilja mer oklar. Särskilt komplicerat kan det bli när handlingen ligger i gränslandet mellan att vara ett köp och att vara en överenskommelse. Eftersom valet av handling påverkar både de processuella och de materiella förutsättningarna för förrättningen måste handlingens rättsfigur vara klar och entydig. Är fastighetsägarna överens uppkommer mer sällan något problem, eftersom det normalt räcker med mindre justeringar. Är parterna oense om handlingens identitet kan det medföra svåra bedömningar för lantmäterimyndigheten. Är oklarheterna stora, och kan de inte lösas inom förrättningens ram, kan förrättningen få lov att

¹¹ Sådant samtycke av sambo som avses i 23 § sambolagen (2003:376) krävs dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

ställas in. Vi går in på vad som gäller vid tvist under rubriken *forum för tvist* nedan.

Bundenhet

Vid en jämförelse mellan det civilrättsliga köpet och överenskommelsen är frågorna om när bundenhet uppkommer mellan parterna, hur länge bundenheten består samt hur den kan brytas intressanta. Följande tre avsnitt ägnas i tur och ordning åt dessa frågor.

När uppkommer bundenhet?

Köp

Ett köp är som bekant civilrättsligt bindande så snart handlingen uppfyller formkravet i 4 kap. 1 § JB. Avtalsvillkor som avser att hålla köpet svävande längre än två år medför att hela avtalet är ogiltigt. Undantag görs för villkor avseende köpeskillingens erläggande samt att avsedd fastighetsbildning sker. För dessa villkor saknas tidsbegränsning.

Överenskommelse

Det saknas tydliga lagregler för när och hur bundenhet uppkommer i fråga om medgivanden och överenskommelser. Rättsfiguren är som framgått ovan ytterst sparsamt reglerad i lag, varför en djupare förståelse måste sökas i förarbeten och praxis. Vid en jämförelse med hur bundenhet uppkommer och består för en överenskommelse framstår därför köpet som klart mer förutsägbart.

I förarbetena beskrivs medgivandet som ett led i en officiell förrättning, vilket närmast kan jämföras med en rättegångshandling, jfr prop. 1967:167 s. 98. Jämförelsen med rättegångshandlingen är belysande, eftersom medgivandet är en närbesläktad processhandling. Men samtidigt som det finns slående likheter mellan en förrättning och vissa civilrättsliga indispositiva tvistemål och där förekommande rättegångshandlingar så finns det även påtagliga skillnader. En betydande skillnad ligger i de olika principer som genomsyrar rättegångsbalken respektive fastighetsbildningslagens 4 kap.¹² De skilda grundprinciperna bygger olika ramverk, vilka ställer olika krav på respektive processhandlingar.

¹² De processuella regler som gäller vid handläggning av lantmäteriförrättningar finns i huvudsak i 4 kap. FBL.

En grundläggande skillnad mellan processerna ligger i parternas bundenhet av lämnade medgivanden. Ett medgivande av talan i ett tvistemål kan normalt fritt återkallas i den instans där det har gjorts. Ett medgivande i en förrättning kan tvärtom normalt inte återkallas. I stället är det medgivande som har lämnats under en förrättning bindande för fastighetens ägare, även om någon uttalad lagregel inte finns om detta. Bundenheten har ansetts följa av regeln i 4 kap. 40 § FBL, enligt vilken en ny ägare till en fastighet inte kan rubba vad den förre ägaren har medgivit eller godkänt. Är en ny ägare bunden av ett medgivande måste även den tidigare ägare som lämnat medgivandet vara bunden. Denna tolkning av regeln har bekräftats i praxis, se NJA 1984 s. 531 samt HD 2014-07-07, T 4170-12. Orsaken till skillnaden mellan medgivandena torde vara de skilda förutsättningar som gäller i respektive process. Relativt ofta avser förrättningar komplicerade flerpartsärenden. Att i dessa fall inte kunna utgå från att ett lämnat medgivande står fast skulle avsevärt försvåra handläggningen och möjligheterna att nå en slutgiltig överenskommelse.

Att ett lämnat medgivande är bindande ställer krav på fastighetsägarna att uttrycka sig klart och entydigt. Det bör exempelvis framgå om ett uttalande eller en skriftlig handling är just ett medgivande och därmed bindande eller bara ett förhandlingsbud. Vidare medför bundenheten att lantmäterimyndigheten måste vara mycket tydlig i processen. Det är viktigt att myndigheten klargör de ofta okända effekterna av ett medgivande för sakägarna. Det är vidare viktigt att myndigheten dokumenterar medgivanden och andra processhandlingar på ett sådant sätt att det inte uppkommer oklarheter.

Hur länge består bundenheten?

Köp

Köp som avser en del av en fastighet är bara giltigt om ansökan om fastighetsbildning inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades, samt att fastighetsbildning sker, se 4 kap. 7 § JB.

Utöver fatalietiderna i JB löper även en fatalietid i fråga om överlåtelse som faller inom jordförvärvslagens (1979:230) tillämpningsområde. För att en sådan överlåtelse ska bli bestående måste förvärvstillstånd sökas inom tre månader, från det att överlåtelsen skedde.

Överenskommelse

En överenskommelse saknar – till skillnad från ett köp – normalt rättslig betydelse utanför förrättningen. Som processhandling kan den leda till de önskade rättsverkningarna enbart genom att inges till lantmäterimyndigheten och läggas till grund för ett fastighetsbildningsbeslut. FBL:s regelverk bygger på att medgivanden – överenskommelser – träffas inom förrättningens ram. I praktiken upprättas emellertid ofta överenskommelser innan ansökan om lantmäteriförrättning sker. Kan en överenskommelse inte träffas, finns det kanske inget intresse av att genomföra en förrättning. Frågan är då om en överenskommelse om fastighetsreglering som träffats innan ansökan om förrättning har gjorts är en giltig processhandling? Vidare, om så är fallet, hur snart måste en ansökan om förrättning inges till lantmäterimyndigheten för att den inte ska riskera bli verkningslös? Gäller samma fataliteter som för överlåtelser?

Några fataliteter anges inte i lagtexten. Frågan om äldre handlingars giltighet är dock vanlig i den praktiska förrättningshandläggningen eftersom det inte sällan inkommer överenskommelser som legat hos sakägarna i månader eller år. För det fallet att parterna fortfarande är överens uppkommer normalt inga problem. Det är då tillräckligt att parterna undertecknar överenskommelsen på nytt, på samma sätt som ett utgående köp kan ingås på nytt på samma villkor som tidigare. Men om fastighetsägarna inte längre är överens, t.ex. att den ena fastighetsägaren vill att den sent inkomna överenskommelsen ska stå fast, medan den andra anser att den har fallit alternativt kan fränfallas ensidigt – vad gäller då?

Man kan rent principiellt ha invändningar mot att en processhandling skulle vara bindande innan den processen där den hör hemma har initierats hos myndigheten. Konsekvensen av en sådan tolkning skulle vara att en bindande överenskommelse kan ingås först sedan förrättningen har sökts. Men en sådan ordning skulle hämma förrättningsinstitutet. Att en sådan handling enbart skulle ha civilrättslig verkan och därmed utgöra ett löfte om att agera på visst sätt i en kommande myndighetsprocess, skulle komplicera ett genomförande av parternas avsikter eftersom den då skulle sakna rättsverkan i förrättningsmanhanget, vilket ju var själva syftet med handlingen.

HD har delvis besvarat frågan om bundenhet i NJA 1984 s. 531 (I–III). I målet behandlas tre olika sakförhållanden. Gemensamt

för dessa är att fastighetsägarna har upprättat och undertecknat en överenskommelse om en viss förrättningsåtgärd, i vilken det framgår att ansökan om förrättning biträds av den fastighetsägare vars intresse skyddas av reglerna i 5 kap. FBL. En av fastighetsägarna har sedan – av olika skäl – velat frånfalla överenskommelsen. I samtliga tre fall har överenskommelsen med tillhörande ansökan upprättats innan en förrättning formellt har initierats hos lantmäterimyndigheten. HD synes i domarna ta hänsyn till ändamålet med en överenskommelse, varför även en handling som upprättas innan ansökan formellt har skett kan vara bindande. I de aktuella förrättningarna var överenskommelsen kopplad till ansökan, genom att fastighetsägarna i handlingen biträdde ansökan. I dessa fall ansågs processen vara utsträckt till en viss tid innan förrättningen söktes, varför överenskommelserna var bindande. Man får anta att en överenskommelse – utan koppling till en ansökan – kan bedömas annorlunda.

I NJA 1984 s. 531 var den äldsta överenskommelsen drygt två månader gammal, när ansökan inkom till lantmäterimyndigheten. Men hur gammal får då en överenskommelse vara? Finns det anledning att dra analogier mot JB:s krav på att en ansökan om fastighetsbildning ska ske inom sex månader efter överlåtelse av en del av en fastighet? Syftet med sexmånadersregeln är bland annat att det inte ska råda oklarheter om vem som äger ett visst markområde, utan fastighetsregistret ska ge en rättvisande bild av de civilrättsliga förhållandena. Ett liknande problem hanteras med den ovan nämnda tvåårsregeln för återgångsvillkor. Intresset av att fastighetsregistret ska stämma överens med den civilrättsliga äganderätten har ansetts väga tyngre än den enskildes intresse av återgångsvillkor som löper längre än två år.

Det är tveksamt om en bedömning av hur länge en överenskommelse är bindande bör utgå från analogier mot JB:s regler. En bättre utgångspunkt torde i stället vara att utgå från HD:s ändamålshänsyn i NJA 1984 s. 531. Att sträcka ut en processhandlings giltighetstid till tiden före ansökan, får anses utgöra ett avsteg från en grundprincip som kan legitimeras med hänsyn till ändamålet. Beroende på förutsättningarna kan sådan hänsyn vara olika väl motiverad. För de fastighetsägare som tecknar en överenskommelse om att föra över några kvadratmeter mark mellan villatomterna saknas det sannolikt skäl att dröja någon längre tid med att inge ansökan om fastighetsbildning. I andra förrättningar med många inblandade fastighetsägare och många

olika överenskommelser kan det vara rimligt med ett mer utdraget förlopp innan ansökan kan ske. Med hänsyn taget till ändamålet med överenskommelsen och förutsättningarna att snabbt inleda en förrättning kan det således kanske finnas skäl att bedöma olika överenskommelser något olika. Men, det vi har att förhålla oss till i dag är att en överenskommelse i det fall som förelåg i NJA 1984 s. 531 i vart fall är giltig och bindande efter drygt två månader.

I det fall att en förrättning, eller en förrättningsdel, som har eller skulle ha grundats på en överenskommelse har avslutats respektive ställts in upphör naturligtvis överenskommelsen att gälla då det inte längre finns någon process att knyta handlingen till.

Möjlighet att bryta bundenheten

Köp

Ett köp kan hävas eller annars gå tillbaka, antingen med stöd av särskilda villkor i avtalet eller lagregler. En part kan inte utan sådant stöd ensidigt frånträda ett köp.

Överenskommelse

Finns det några möjligheter att ensidigt bryta ett lämnat medgivande, och i så fall under vilka omständigheter?

HD har som redovisats ovan i NJA 1984 s. 531 behandlat frågan. I de fallen fann HD att det inte fanns grund att ensidigt frånfalla en överenskommelse enbart till följd av att överenskommelserna ingåtts före ansökan om förrättning. Vidare uttalas bl.a. att ett ändrat förhållande rörande behovet av en gemensam väg inte var skäl nog att frånfalla överenskommelsen.

I HD:s dom 2014-07-07, T4170-12 har frågan om möjligheten att frånfalla ett lämnat medgivande återigen behandlats. I det aktuella målet var frågan om en 10 år gammal överenskommelse mellan en kommun och några privatpersoner fortfarande kunde anses bindande för de fastighetsägare som önskade frånfalla överenskommelsen. En fastighetsreglering hade påbörjats i anslutning till att överenskommelsen inkommit till lantmäterimyndigheten. Den fastighetsbildningsförrättningen som då påbörjades genomfördes endast delvis: återstående delar togs upp igen först 10 år senare. Någon egentlig orsak till dröjsmålet verkar inte ha funnits. Ägarna till två fastigheter som skulle avstå mark enligt överenskommelsen

ville när förrättningen togs upp på nytt frånfalla sina medgivanden. Lantmäterimyndigheten – som uppfattade det som en begäran om hävning av överenskommelsen – ansåg sig inte kunna pröva frågan, utan hänvisade dem till att föra särskild talan i frågan, vilket inte skedde. Förrättningen genomfördes därför med stöd av överenskommelsen.

HD framhåller i skälen att en överenskommelse om fastighetsreglering inte ensidigt kan återkallas och inte jämföras med ett medgivande av ett yrkande i tvistemål och måste i princip anses vara bindande när överenskommelsen har åberopats i en förrättning för genomförande av en fastighetsreglering. För att ett frånfallande ska kunna ske menar HD att det måste föreligga sådana omständigheter att en fastighetsägare bör ha rätt att frånfalla sitt medgivande. I målet ansågs den tidsperiod om 10 år som förrättningen hållits öppen utan att några närmare skäl funnits för detta utgöra grund för frånfallande. HD uttalar emellertid också att den principiella bundenheten ska förstås så att möjligheten att frånfalla ett lämnat medgivande är starkt begränsad.

Viktigt i sammanhanget är också att det framgår att lantmäterimyndigheten är behörig att pröva frågan om frånträde av ett medgivande i en överenskommelse.

Två av HD:s ledamöter hade skiljaktig mening. De delade dock majoritetens uppfattning att medgivande i den aktuella överenskommelsen fick frånfallas men, något förenklat uttryckt, med en något annorlunda syn på överenskommelsens koppling till avtalsrätten.

När det gäller bundenhet har de skiljaktiga framfört en viktig aspekt på möjligheten att frånfalla en överenskommelse, nämligen att fram till dess att överenskommelsen ingetts till lantmäterimyndigheten kan en part frånfalla sitt medgivande utan att vara bunden av det vid en senare ansökan om förrättning.

Av utgången i det aktuella målet kan således dras slutsatserna att det, när särskilda omständigheter föreligger, är möjligt att ensidigt frånfalla ett medgivande och att lantmäterimyndigheten ska pröva frågan när den väcks. Att en fastighetsägare under speciella omständigheter kan frånfalla ett medgivande måste rimligtvis också medföra att en ny fastighetsägars bundenhet enligt 4 kap. 40 § FBL inte är större än den ursprungliga ägarens. Genom klarläggandet att en överenskommelse kan frånfallas ensidigt – frånfallande av medgivande – uppstår genast frågor om vilka omständigheter som kan utgöra rimlig grund för ett

återtagande av lämnat medgivande. Av HD:s beslut kan man inte utöver den fråga som var aktuell i målet dra några generella slutsatser om vilka omständigheter som kan medföra en möjlighet att frånfalla ett lämnat medgivande.

Ekonomiska konsekvenser

Ersättning för överfört område

Om värdet av mark eller andelar i samfälld mark som frångår en fastighet inte motsvaras av värdet av det som läggs till ska, enligt 5 kap. 10 § FBL, skillnaden utjämnas i pengar. Någon möjlighet att inom förrättningens ram besluta om andra former av ekonomisk kompensation finns inte. Ersättningens storlek bestäms på grundval av värdering. Enligt 5 kap. 18 § FBL kan dock överenskommelse om ersättningens storlek träffas.¹³ Det senare får anses vara normalfallet när en överenskommelse träffas.

I en fastighetsbildningsförrättning avseende fastighetsreglering ska alltid fattas ett ersättningsbeslut, oavsett om någon ersättning ska utgå eller inte. Ersättningsbeslutet ska innehålla uppgift om ersättningsbeloppet och vilken fastighetsägare som ska erlägga ersättning till vilken. Vi fördjupar oss inte här i ersättningsreglerna, utan koncentrerar oss på effekterna för ersättningsbeslutet – och därmed för parterna – av om ett köp eller en överenskommelse ligger till grund för en fastighetsregleringsåtgärd. Utöver hanteringen i själva ersättningsfrågan kan grundhandlingens karaktär även påverka vilka möjligheter som står till buds för att få tillgång till obetald ersättning efter förrättningens fullbordan. Den kan även ha skattemässiga konsekvenser. Beträffande de senare nöjer vi oss i detta sammanhang med att konstatera att överföring av mark genom fastighetsreglering likställs med avyttring av fastighet när ersättning erläggs helt eller delvis i pengar och ersättningen överstiger 5 000 kronor och att stämpelskatt inte utgår.

¹³ Lantmäterimyndigheten har då att ex officio bevaka eventuella panträttshavares rätt. Se även 5 kap. 16 § FBL.

Köp läggs till grund för fastighetsreglering

När ett köp läggs till grund för fastighetsreglering har äganderätten till det berörda området redan övergått till ägaren till den mottagande fastigheten, och ersättningen hanterats i köpet. Någon ersättning ska därför normalt inte erläggas enligt FBL:s regler. Ersättningsbeslutet blir då att ingen ersättning ska utgå.

Vanligtvis har full köpeskillning erlagts när ett köp läggs till grund för fastighetsreglering. Det kan dock förekomma att köpeskillningen inte är betald. Om köpet inte är villkorat av att köpeskillningen ska ha betalats kan ett sådant köp läggas till grund för fastighetsreglering. Även i ett sådant fall ska ersättningsbeslutet innebära att någon ersättning inte ska utgå inom förrättningens ram. En förutsättning för det nämnda är emellertid att panträttshavarnas säkerhet inte riskeras till följd av att köpet läggs till grund för fastighetsreglering. Om tillräcklig säkerhet inte finns i den fastighet som avstår mark till följd av köpet och om panträttshavarna inte lämnat sitt medgivande till åtgärden, måste lantmäterimyndigheten besluta om ersättning, vilken sedan ska fördelas enligt reglerna i 5 kap. 16 § FBL. Lantmäterimyndigheten kan i sådant fall få lov att genomföra en officialvärdering som läggs till grund för ersättningsbeslutet. Enkelt uttryckt kan en köpare bli tvingad att erlægga ersättning två gånger; dock kan köpeskillning och ersättningen för fastighetsregleringsåtgärdens marköverföring komma att skilja sig åt.

Överenskommelse läggs till grund för fastighetsreglering

När en överenskommelse om fastighetsreglering med angivande av ersättningens storlek läggs till grund för fastighetsreglering ska ersättningsbeslutet innehålla det överenskomna ersättningsbeloppet.¹⁴ Detta gäller oavsett om ersättningen är betald eller inte. När ersättningen är betald ska det dock anges i beslutet. Det förekommer att den överenskomna ersättningen är delvis betald. Även i ett sådant fall ska ersättningsbeslutet innehålla det fulla beloppet. Vid en tvist om ersättning efter förrättningens genomförande skulle annars en betalande part kunna åberopa ersättningsbeslutet med påstående att delar av den beslutade ersättningen redan är erlagd. Rent praktiskt kan

¹⁴ En förutsättning är att panträttshavarna har lämnat sitt medgivande eller att åtgärden bedöms oskadlig för dem.

dock lantmäterimyndigheten upplysa om att delar av ersättningen är betald, om parterna är överens om att så skett.

Enligt lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning är obetald ersättning som inte förfallit till betalning senare än ett år före en eventuell utmätning eller konkursansökan förenad med förmånsrätt enligt 6 § 1 st. förmånsrättslagen (1970:979) i den fastighet vars ägare ska betala ersättning. Till följd av förmånsrätten är lantmäterimyndigheten skyldig att bevaka även att panträttshavarna i den mottagande fastigheten inte lider ekonomisk förlust. Medgivande från panträttshavarna till den överenskomna ersättningen kan därför fordras. Om panträttshavarna inte lämnar sitt medgivande, kan förrättningen ändå genomföras, om ersättningen erläggs innan förrättningen avslutas eftersom det då inte uppkommer någon förmånsrätt.

I fastighetsregistret ska en anteckning göras om obetald ersättning.

Forum för tvist

Köp

Tvist om ett köp avgörs av allmän domstol, om parterna inte har avtalat om annat. Lantmäterimyndigheten kan inte slita en sådan tvist.

Om det köp som inges till grund för en fastighetsreglering är föremål för tvist kan lantmäterimyndigheten vilandeförklara förrättningen i avvaktan på att frågan avgörs. För det krävs dock att den tvistiga frågan är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen; se 4 kap. 39 § FBL. Om en civilprocess ännu inte har inletts och sakägare vill väcka talan i den aktuella frågan ska lantmäterimyndigheten lämna berörda sakägare skäligen råd för detta. Lantmäterimyndigheten kan inte på eget initiativ hänskjuta frågan om ett köps giltighet till domstol. Vill inte parterna väcka talan, och kvarstår oklarheten även efter lantmäterimyndighetens utredningar, har myndigheten att prejudiciellt bedöma de civilrättsliga förutsättningarna. Den bedömningen läggs sedan till grund för antingen ett fastighetsbildningsbeslut eller ett beslut om att inställa förrättningen. Det är givetvis problematiskt att samma köp som under dessa förutsättningar läggs till grund för fastighetsbildning senare kan bli föremål för prövning i allmän domstol. Det är då inte uteslutet att domstolen kommer till en annan slutsats än lantmäterimyndigheten. Har fastighetsregleringen vunnit laga

kraft, saknas möjlighet att inom förrättningslagstiftningens ram backa marköverföringen. Eftersom fastighetsbildning har konstitutiv verkan i bemärkelsen att fastighetsregleringen påverkar den civilrättsliga äganderätten kommer den rättmätige ägaren i en mycket besvärlig situation. Vissa möjligheter att återställa förutsättningarna följer av JB:s påföljdsregler. Men det är då i huvudsak fråga om en ekonomisk kompensation. Eftersom den överlättna egendomen inte längre finns kvar i samma form – den ingår i en annan fastighet – är en hävning sannolikt ett mindre intressant alternativ. Möjligen kan resning vara ett sätt att återställa förutsättningarna. Veterligen har den frågan aldrig prövats i domstol.

En fråga som också kan ställas är om en dom rörande äganderätten till visst område skulle kunna läggas till grund för en ny fastighetsreglering alternativt avstyckning. Denna frågeställning behandlar vi dock inte i detta sammanhang.

Överenskommelse

Ett medgivande som har lämnats under förrättningsprocessen är – vilket konstaterats ovan – inom ramen för förrättningen en processhandling riktad till lantmäterimyndigheten. Detsamma gäller om ett sådant medgivande ingår i en överenskommelse. Det har inom förrättningsverksamheten länge diskuterats i vilket forum tvister i fråga om överenskommelser ska slitas. Underrättsinstanserna till HD:s avgörande 2014-07-07, T 4170-12 ansåg till exempel att lantmäterimyndigheten inte kunde avgöra en tvist om bundenheten av en överenskommelse. I stället ansåg underinstanserna att fastighetsägaren hade att väcka civilrättslig talan i fråga om rätten att frånfalla överenskommelsen, underförstått att överenskommelsen skulle betraktas som ett civilrättsligt avtal i förrättningen. Av HD:s resonemang följer som framgått ovan att lantmäterimyndigheten ska pröva om ett medgivande får frånfallas. I egenskap av processhandling följer att lantmäterimyndigheten har att pröva även andra tvister om överenskommelser. Här kan dock finnas vissa risker: Lantmäterimyndigheterna har inte samma vana som de allmänna domstolarna att slita avtalsliknande tvister. Vidare saknar myndigheten exempelvis rätt att höra part under sanningsförsäkran eller besluta om editionsföreläggande.

Att en överenskommelse inom ramen för förrättningen är en processhandling utesluter inte att den även har civilrättslig betydelse.

Som behandlades inledningsvis innehåller många handlingar ett omfattande material, där delar visserligen avser marköverföringen, men betydande delar avser annat: exempelvis hur en exploatering ska genomföras och vem som ansvarar för olika delar. Det är sannolikt att överenskommelsens moment om marköverföring och ersättning kan ha betydelse vid en civilrättslig tvist i fråga om handlingen. Överenskommelsens två funktioner, som processhandling i förrättningen och som integrerad del i en avtalshelhet, måste dock hållas isär.

Processuella medgivande i andra lagar

Processuella medgivanden förekommer inte bara i förrättningar avseende fastighetsreglering. Även inom ramen för en klyvning enligt 11 kap. FBL kan en fastighetsägare medge avsteg från skyddet för enskilda intressen. Vi kommer inte att fördjupa oss i dessa åtgärder, då de inte har samma tydliga avtalskoppling. Vi riktar i stället uppmärksamheten mot sådana medgivanden som kan lämnas inom ramen för en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149; AL) respektive ledningsrättsförrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144; LL). Båda lagarna möjliggör att åtgärder vidtas mot berörda fastighetsägars vilja. Av samma skäl som i FBL innehåller därför AL och LL vissa regler till skydd för enskilt intresse. Förrättningslagarna delar i stort samma processuella förutsättningar, genom att både AL och LL hänvisar tillbaka till flertalet av de processuella reglerna i 4 kap. FBL. De generella processuella reglerna återfinns således i FBL, medan avvikelser från dessa anges i respektive speciallag.¹⁵ I fråga om medgivanden hänvisar både AL och LL till bestämmelsen i 5 kap. 18 § FBL.

Anläggningslagen

Genom AL möjliggör samverkan mellan fastigheter och – ibegränsad mån – även viss lös egendom.¹⁶ De i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Anläggningar som uppförs för en gemensamhetsanläggning utgör fast egendom, tillhörande de deltagande fastigheterna. Utanför

¹⁵ Det är dock en sanning med vissa mindre undantag.

¹⁶ Se 2 § AL

detaljplanelagt område avser samverkan ofta exempelvis vägar, bryggor eller vatten- och avloppssystem. Inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap omfattar gemensamhetsanläggningen normalt samtliga anläggningar på allmän platsmark, exempelvis lekplatser och återvinningshus. Även inom kvartersmark förekommer gemensamhetsanläggningar. Detta har blivit allt mer vanligt i takt med att möjligheterna till tredimensionell fastighetsbildning och ägarlägenheter ställer högre krav på samverkan i högexploaterade områden. Denna utveckling leder också till högre krav på rättssäkra och funktionella överenskommelser mellan fastighetsägarna.

Om en anläggningsförrättning ställs in ansvarar sökanden för hela förrättningskostnaden. Av den anledningen kan det vara fördelaktigt att försöka nå en överenskommelse med flera berörda fastighetsägare innan ansökan ges in. På så vis fördelas riskerna. Vidare torde det bidra till en snabbare och därmed billigare förrättning. Även vid större exploateringar har parterna intresse av att ingå en överenskommelse om anläggningsåtgärd innan förrättningen formellt initieras hos lantmäterimyndigheten. I dessa fall handlar det inte sällan om att fördela ansvaret för anläggningars utförande och drift på ett effektivt sätt.

Ledningsrättslagen

Genom LL kan upplåtas en rätt att anlägga och behålla vissa ledningar över annans fastighet. De typer av ledningar som lagen omfattar – bl.a. elledningar och ledningar för telekommunikation – ägdes tidigare i huvudsak av stat eller kommun. Efter senare års avregleringar och privatiseringar ägs ledningarna numera i hög grad av privata aktörer. Vidare har den snabba utvecklingen, inte minst inom telekomsektorn, medfört att antalet aktörer ökat kraftigt. Förändringarna märks i hur och var LL tillämpas.

Det är mycket vanligt att en överenskommelse om ledningsrätt läggs till grund för ledningsrättsupplåtelse. Tvångsupplåtelser utgör undantag, men förekommer mer frekvent vid upplåtelser över många fastigheter samt i fråga om master för telekommunikation. Inom ledningsbranschen är det vanligt att avtal med berörd markägare utformas som ett nyttjanderättsavtal eller servitut, men med tillägget att handlingen utgör ansökan om ledningsrätt. Förfarande kan medföra vissa problem: Ett är att de rättsverkningar som går att besluta om i ett ledningsrättsbeslut är begränsade i relation till vad parterna kan

avtala om i ett jordabalksavtal. Det kan väcka frågor om vad parterna egentligen är överens om i fråga om ledningsrättsupplåtelsen. Vidare kan det leda till besvärliga bedömningar i fråga om det avtalsöverskott som kan bli konsekvensen av att handlingen läggs till grund för ledningsbeslut. Ett annat problem är att handlingarna ofta inges relativt sent till lantmäterimyndigheten. Frågan om hur gammal en överenskommelse kan vara innan den blir ogiltig eller kan frånfallas kan därmed komma att ställas på sin spets.

Sammantaget är det viktigt – när en överenskommelse upprättas i en förrättning enligt AL eller LL – att ta hänsyn till de särskilda förutsättningar som gäller för rättsfiguren. Att behandla en överenskommelse som ett vanligt civilrättsligt avtal riskerar att medföra problem.

Avslutande kommentarer

I artikeln har vi behandlat några av skillnaderna mellan köp och överenskommelser vid fastighetsreglering. Skillnaderna är dock flera. Det är därför som part viktigt att i varje enskild situation noga bedöma vilka skilda rättsföljder som kan inträda till följd av valet av handling. Risken är annars att motparten väljer den rättsfigur som bäst skyddar de egna intressena.