

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 30 september 2009

Mål nr

T 177-05

## **KLAGANDE**

Vägverket, 202100-0639

781 87 Borlänge

Ombud: Verksjurist JB

## **MOTPART**

Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag, 556476-8256

Skövdevägen 3

541 57 Skövde

Ombud: Advokat BR

## **SAKEN**

Fastställelse av rätt till ersättning enligt 55 § väglagen (1971:948)

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Göta hovrätts dom den 13 december 2004 i mål T 2835-03

---

## DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut i själva saken och i fråga om rättegångskostnader i hovrätten.

Med ändring av hovrättens dom i fråga om rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen fastställer Högsta domstolen fastighetsdomstolens domslut i den delen.

Vägverket ska ersätta Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag för dess rättegångskostnad i Högsta domstolen med femtontusen (15 000) kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Vägverket har yrkat att Högsta domstolen med upphävande av hovrättens dom fastställer tingsrättens domslut och befriar Vägverket från skyldigheten att ersätta Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolags rättegångskostnad i hovrätten.

Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag har bestritt ändring.

Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

#### DOMSKÄL

Enligt ett nyttjanderättsavtal daterat den 21 januari 1986 medgav G och BB i egenskap av ägare till fastigheten XX 1:1 att Skultorps Åkeri & Grus Bröderna Johansson Aktiebolag i enlighet med gällande täktplan fick utvinna grus på fastigheten. Upplåtelsen skulle gälla tills i takten befintligt grus utvunnits. Nyttjanderätten skrevs in. Den 6 december 1993 fick bolaget ett förnyat täkttillstånd, som skulle gälla t.o.m. den 31 oktober 1998.

Älvsborgs Läns Hypoteksförening köpte fastigheten på exekutiv auktion den 20 januari 1994, varvid nyttjanderätten förbehölls.

Skultorps Åkeri & Grus Bröderna Johansson Aktiebolag försattes i konkurs den 5 april 1994. Den 11 maj 1994 sålde konkursboet "[d]en av konkursbolaget på egna fastigheter bedrivna rörelsen innefattande" bl.a. den aktuella nyttjanderätten till Allebergs Service AB under namnändring till Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag. Det bolaget tog över täkttillståndet.

Den 9 juli 1994 sålde hypoteksföreningen fastigheten till JE och VA. Enligt köpekontraktet var köparna upplysta och medvetna om "invecknat nyttjanderättsavtal beträffande grustäkt för Skultorp Åkeri & Grus Bröderna Johansson AB Skultorp" och om länsstyrelsens beslut om täkttillstånd t.o.m. den 31 oktober 1998.

Den 1 augusti 1998 tog Vägverket i anspråk mark på fastigheten i enlighet med en lagakraftvunnen arbetsplan för väg 201. Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag gör i målet gällande att bolaget har rätt till ersättning enligt 55 § väglagen (1971:948) på grund av verkets ianspråktagande av grustäkten på fastigheten.

Frågan i målet är om det nya bolaget (Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag) kan gentemot Vägverket göra gällande rätt till ersättning enligt 55 § väglagen med åberopande av nyttjanderättsavtalet mellan makarna B och det gamla bolaget (Skultorps Åkeri & Grus Bröderna Johansson Aktiebolag), som gick i konkurs. Vägverket har hävdats dels att överlåtelsen av nyttjanderätten från konkursboet till det nya bolaget är ogiltig därför att fastighetsägaren inte hade lämnat sitt samtycke, dels att nyttjanderätten inte blev gällande mot de nya fastighetsägarna när Älvsborgs Läns Hypoteksförening överlät fastigheten till JE och VA.

*Är nyttjanderättsöverlåtelsen giltig?*

Den i målet aktuella rätten till grustäkt är en sådan partiell nyttjanderätt till fast egendom som behandlas i 7 kap. 3 § första stycket jordabalken. I jordabalken finns bestämmelser om sådana nyttjanderätter endast i 7 kap. Beträffande arrende och hyra innehåller balken mer utvecklade regelsystem, se 8–11 kap. resp. 12 kap. Frågan om det krävs samtycke av fastighetsägaren till överlåtelse av en nyttjanderätt är närmare reglerad beträffande jordbruksarrende (9 kap. 31–31 b §§), bostadsarrende (10 kap. 7 §), anläggningsarrende (11 kap. 7 §) och hyra (12 kap. 32–38 §§). Däremot är frågan inte

reglerad i jordabalken beträffande lägenhetsarrende (jfr Bäärnhielm–Larsson, Arrendelagen, med suppl. t.o.m. april 2009, s. 8:54 f.) och inte heller beträffande partiella nyttjanderätter (jfr 9 § lagen, 1957:390, om fiskearrenden och 14 § jaktlagen, 1987:259). Jordabalkens regler beträffande arrende och hyra innebär att en nyttjanderättshavare normalt inte har rätt att överlåta nyttjanderätten utan fastighetsägarens samtycke. Från denna huvudregel föreskrivs dock undantag, som går längre vid bostadsarrende och särskilt vid anläggningsarrende än vid jordbruksarrende och hyra. Med hänsyn till de bestämmelser som sålunda finns beträffande arrende och hyra är det naturligt att uppfatta avsaknaden av en motsvarande reglering beträffande partiella nyttjanderätter så att lagstiftaren har avsett att en överlåtelse av en sådan nyttjanderätt inte ska kräva samtycke av fastighetsägaren.

Samtyckesfrågan är endast sparsamt belyst i rättspraxis. I rättsfallet NJA 1922 s. 102 fann Högsta domstolen att tillstånd av jordägaren inte var erforderligt för överlåtelse av en rätt att under en tid av två år uppbryta och bortföra trädstubbar från ett visst skogsskifte. Rättsfallet NJA 1979 s. 451 gällde en fastighetsägares försäljning av en rotpost för avverkning inom tre år. Högsta domstolen bedömde avtalet som en upplåtelse av sådan rätt att avverka skog på fastigheten vilken enligt 7 kap. 3 § jordabalken var att anse som nyttjanderätt och fann att nyttjanderätten kunde överlåtas utan fastighetsägarens samtycke. Dessa rättsfall rör speciella situationer och tillåter inga generella slutsatser beträffande frågan om samtycke, men de talar i vart fall mot att fastighetsägaren skulle ha en oinskränkt vetorätt.

Frågan har uppmärksamats i den juridiska litteraturen (se t.ex. Bengtsson,

Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, 1967, s. 577, Bengtsson, Nyttjanderätt till fast egendom, 2 uppl. 1976, s. 141, Larsson–Synnergren, Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken, 2 uppl. 2007, s. 76 och 86 f., Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, 1944, s. 78 och 117 f., Skarstedt–Ekberg, Nya Jordabalken Lagen om nyttjanderätt till fast egendom m.fl. författningar, 3 uppl. 1941, s. 27 f., samt Undén, Svensk sakrätt II Fast egendom, 4 uppl. 1965, s. 197). De flesta författare som har uttalat sig i frågan förespråkar att fastighetsägarens samtycke till överlåtelse av en partiell nyttjanderätt bör krävas bara i särskilda fall där nyttjanderättshavarens person har stor betydelse för fastighetsägaren.

Av det anförda följer att det inte kan antas att svensk rätt innehåller en regel av innebörd att en partiell nyttjanderätt till fast egendom får överlåtas bara med fastighetsägarens samtycke. Med hänsyn inte minst till omsättningsintresset bör huvudregeln tvärtom anses vara att en sådan nyttjanderätt fritt får överlåtas. En fastighetsägare som vill behålla inflytandet över valet av nyttjanderättshavare kan förbehålla sig en samtyckesrätt när han upplåter nyttjanderätten. Det får dock förutsättas att det någon gång på grund av förhållandena i ett enskilt fall kan stå klart att nyttjanderättshavarens person har sådan särskild betydelse för fastighetsägaren att dennes samtycke kan krävas utan uttryckligt förbehåll i nyttjanderättsavtalet.

För det nu aktuella målet innebär det anförda att överlåtelsen den 11 maj 1994 av rätten till grustäkt från konkursboet till det nya bolaget (Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag) gällde mot fastighetsägaren Älvsborgs Läns Hypoteksförening. Detta ifrågasattes inte heller av hypoteksföreningen.

*Gäller nyttjanderätten mot de nya fastighetsägarna?*

I fråga om förhållandet mellan en nyttjanderätt till en fastighet och en överlåtelse av fastigheten är den rättsliga utgångspunkten att ”köp bryter legostämman”, dvs. att nyttjanderätten inte gäller mot förvärvaren när fastigheten överlåts. Enligt 7 kap. 11 § jordabalken åligger det emellertid överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om inte inskrivning av rättigheten är beviljad. Ett sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåts. I 14 § i samma kapitel föreskrivs vidare att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtits, om upplåtelsen enligt 17 kap. jordabalken äger företräde framför överlåtelsen på grund av inskrivning eller den nye ägaren vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

När Älvsborgs Läns Hypoteksförening överlät fastigheten till JE och VA lämnades i köpekontraktet upplysningar om den upplåtna rätten till grustäkt på fastigheten. Nyttjanderättsavtalet och länsstyrelsens beslut om täkttillstånd fogades som bilagor till kontraktet. Nyttjanderätten var dessutom inskriven. Som nyttjanderättshavare angavs emellertid i köpekontraktet konkursbolaget och inte det nya bolaget (Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag), till vilket nyttjanderätten då hade överlåtits. Även i fastighetsregistret angavs konkursbolaget som innehavare av nyttjanderätten. Frågan är nu om den föråldrade uppgiften om nyttjanderättshavare medför att nyttjanderätten inte är giltig.

Genom inskrivningen och förbehållet i köpekontraktet fick köparna känne-

dom om nyttjanderätten och täktillståndet. Innebörden och omfattningen av rättigheten framgick av de handlingar som fogades till kontraktet. Även om köparna inte fick veta att nyttjanderätten hade överlåtits, måste den information som lämnades dem anses vara tillräcklig för att de skulle försättas i ond tro. Nyttjanderätten blev alltså redan av det skälet gällande mot köparna av fastigheten.

### *Slutsats*

Slutsatsen av det anförda är att Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag innehade rätten till grustäkt på fastigheten XX 1:1 när Vägverket tog marken i anspråk för vägbygge. Bolaget har därför rätt till ersättning enligt 55 § väglagen på grund av ianspråktagandet. Hovrättens domslut ska fastställas i denna del.

### *Rättegångskostnaderna i fastighetsdomstolen*

I sin dom ålade fastighetsdomstolen Vägverket att ersätta Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag för dess rättegångskostnader där med 68 650 kr jämte ränta. Hovrätten har med ändring av fastighetsdomstolens dom i denna del förpliktat Vägverket att utge ersättning för rättegångskostnaderna med 87 650 kr jämte ränta.

Skultorps Åkeri & Grus Aktiebolag överklagade inte fastighetsdomstolens dom i rättegångskostnadsdelen. Hovrätten har därför varit förhindrad att



ålägga Vägverket att betala ett större belopp än fastighetsdomstolen bestämt.  
Hovrättens domslut ska ändras i enlighet med detta.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Leif Thorsson, Severin Blomstrand  
(referent), Anna Skarhed, Gudmund Toijer och Stefan Lindskog (särskilt  
tillägg)

Föredragande revisionssekreterare: Aneta Blåder

	<b>BILAGA TILL PROTOKOLL</b> 2009-08-18	
		Mål nr T 177-05

Justitierådet Stefan Lindskog tillägger för egen del:

”Om man ser på frågan om en grustäktsrättighets överlåtbarhet i ett mer övergripande perspektiv finns det anledning att notera, att en nyttjanderätt är ett speciellt slags fordringsrätt och att alltså fordringsrättsliga regler gäller för nyttjanderätter. Således är t.ex. en nyttjanderätt i princip preskriptibel (se Stefan Lindskog, Preskription, 2 uppl. 2002, s. 100 ff.).

Huvudregeln är att en fordringsrätt kan överlåtas. Det är en närmast självklar ordning i en marknadsekonomi. Om fordringsrättigheter inte kunde överlåtas skulle det innebära ett hinder för en marknadsstyrd resursallokering. Det skulle också begränsa borgenärens möjligheter att tillgodogöra sig det värde som fordringsrätten representerar. Ytterligare en konsekvens skulle kunna vara att detta värde inte blev åtkomligt för borgenärens borgenärer. Tunga skäl talar således för den grundläggande principen om den fria överlåtbarheten av fordringsrättigheter.

Från den angivna huvudregeln finns det undantag för vissa rättighetstyper. Ett sådant undantag kan ha sin grund i gäldenärens eller borgenärens intresse. Ett undantag kan också följa av ett parternas avtal (ett avtalat överlåtelseförbud beträffande en penningfordran torde dock i regel inte hindra att gäldenären med befriande verkan mot överlåtaren kan betala till förvärvaren, jfr justitierådet Torgny Håstads tillägg i NJA 2008 s. 733 med hänvisningar).

Angående fordringsrättigheters överlåtbarhet och undantag från den principen, se bl.a. Julius Lassen, Haandbog i Obligationsretten Almindelig del, 1917–1920, s. 570 ff., Henry Ussing, Obligationsretten Almindelig del, 4 uppl. 1967, s. 210 ff., Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 133 ff., och Viggo Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2003, s. 856 ff.

I fråga om undantag som har sin grund i gäldenärens intresse av borgenärens person – d.v.s. att det har betydelse för gäldenären vem som utövar rättigheten – bör skiljas mellan fall när ett överlåtelseförbud vilar på en abstrakt intressevärdering och när det handlar om en konkret bedömning. I fråga om vissa rättighetstyper har gäldenären genomsnittligt sett ett så skyddsvärt intresse av att kunna på förhand styra vem som tar i anspråk rättigheten, att ett undantag från principen om den fria överlåtbarheten i form av en rättsregel föreligger generellt för rättigheter av sådant slag. Men situationen kan också vara den, att gäldenären vid en rättighetsupplåtelse i det enskilda fallet har ett särskilt och för borgenären vid avtalets ingående synbart intresse av att rättigheten kan utövas av endast borgenären. Då kan ett överlåtelseförbud i enlighet med allmänna avtalsrättsliga principer anses vara avtalat, innebärande ett åsidosättande av huvudregeln om den fria överlåtbarheten.

Nyttjanderätt till fast egendom är i stor utsträckning lagreglerad. Det är därför naturligt att utgå från att de undantag från huvudregeln som motiveras av parternas genomsnittliga intressen i allt väsentligt kommer till uttryck i lagen. Eftersom en lagstadgad undantagsregel saknas för den aktuella situationen och då inte några mer vägande ändamålsskäl talar för ett undantag från den grundläggande huvudregeln bör denna, som Högsta domstolen funnit, gälla.

Det sagda utesluter inte, som också framgår av Högsta domstolens avgörande,

att ett överlåtelseförbud med hänsyn till omständigheterna kan föreligga i det enskilda fallet. Ett exempel är att en fastighetsägare upplåter en rätt för en granne att ta grus ur en grusgrop. Tanken är att grannen ska hämta grus för normalt behov såsom väggrusning. Det är då närliggande att tolka upplåtelsen så, att grannen inte får överlåta rätten till grus till annan (annat än möjligen till den som förvärvar hans fastighet).

I fråga om nyttjanderätt till lös egendom (saklega) anses i allmänhet att en överlåtelse av nyttjanderätten förutsätter samtycke från ägaren (se t.ex. Henry Ussing *Enkelte Kontrakter*, 2 uppl. 1946, s. 12 ff., Bertil Bengtsson, *Särskilda avtalstyper I*, 1971, s. 43 f., och Jan Hellner, Richard Hager och Annina H. Persson, *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt*, 1 häftet, *Särskilda avtal*, 4 uppl. 2005, s. 198 f.). Grunden för antagandet om den begränsningen är ägarens typiska intresse av nyttjanderättshavarens person. En ägare överlämnar normalt inte för brukande sin egendom till vem som helst. Det är dock inte självklart att överlåtelseförbud ska ses som en helt generell princip vid hyra av lös egendom. I vissa typfall har ägaren ett begränsat intresse av den uthyrda egendomen. Så är fallet när det inte är meningen att ägaren ska få egendomen åter utan denna endast utgör ett säkerhetsunderlag för ägarens vederlagsanspråk. I linje med det sagda är det inte givet att det av dispositiv rätt följer att vid finansiell leasing en leasetagare måste ha leasegivarens samtycke till en överlåtelse av leasingrätten (jfr Göran Millqvist, *Finansiell leasing*, 1986, s. 225 ff.; *Leasingutredningen* föreslog i betänkandet SOU 1994:120 att leasetagaren skulle få överlåta leasingrätten utan leasegivarens samtycke, om det saknades befogad anledning att anta att förfogandet skulle äventyra leasegivarens rätt till objektet, se lagförslaget 19 § andra stycket och motiveringen s. 421 ff.).

I fråga om rättigheter som härflyter ur ett ömsesidigt förpliktande avtal – vilket

det rör sig om i förevarande fall – finns det anledning att skilja mellan ofullgångna och fullgångna rättigheter.

Beträffande ofullgångna rättigheter – t.ex. ett arvode för en ännu inte utförd tjänst – får ofta antas att ett undantag från principen om den fria överlåtbarheten föreligger. Gälldenären har nämligen ett skyddsvärt intresse av överlåtarens vilja att prestera, och den viljan kan störas av att en utförd prestation inte får en omedelbar pekuniär effekt för överlåtaren.

För fullgångna rättigheter – vilket det är frågan om i målet – gäller dock som utgångspunkt principen om den fria överlåtbarheten utan hinder av det ömsesidigt förpliktande avtalsförhållandet. Gälldenären har tillräckligt skydd genom att han mot förvärvaren kan göra gällande samma invändningar som mot överlåtaren, jfr 27 § lagen (1936:81) om skuldebrev (märk i fråga om penningfordringar och andra anspråk på fungibel egendom också 28 §).

I det aktuella fallet utstod en mindre del av vederlagt för grustäktsrättigheten som obetald. Även om betalningsansvaret för det resterande vederlagt inte är en fråga i målet vill jag beträffande det spörsmålet i allmänhet tillägga följande.

Att en rättighet som härflyter ur ett ömsesidigt förpliktande avtal kan överlåtas utan borgenärens samtycke innebär inte vare sig att överlåtaren därmed blir befriad från de skyldigheter som han har enligt avtalet eller att förvärvaren självständigt svarar för dessa skyldigheter (i fråga om arrende och hyra följer dock av jordabalkens bestämmelser att substitution under vissa förutsättningar får ske innebärande att vid en överföring av nyttjanderätten följer ansvaret i åtminstone viss utsträckning med). Tvärtom är huvudregeln att överlåtarens ansvar består trots den mot gälldenären verksamma rättighetsöverlåtelsen. Det gäller i princip

även förpliktelser som blir fullgångna först efter överlåtelsen. Vidare inträder förvärvaren inte i överlåtarens skyldigheter, om så inte särskilt överenskommit i form av ett mot gäldenären riktat tredjemansavtal (jfr NJA 2005 s. 142). En annan sak är att förvärvaren kan nödgas infria överlåtarens skyldigheter för att kunna genomdriva den förvärvade rättigheten (27 § skuldebrevslagen, jfr bl.a. Rodhe, a.a. s. 135). Det kan också tänkas att förvärvarens ianspråktagande av den förvärvade rättigheten får verkan som en konkludent bekräftelse på ansvar för överlåtarens avtalsförpliktelser (man talar ibland om förvärvarens inträde i avtalet), men det följer då av allmänna grundsatser om avtals ingående. På motsvarande sätt kan tänkas att gäldenären genom att prestera till förvärvaren kan anses ha konkludent godtagit att denne med befriande av överlåtaren övertagit ansvaret för överlåtarens avtalsförpliktelser, men också här handlar det om vad som följer av allmänna grundsatser om avtals ingående.

I målet tangeras spørsmålet om en rättighet till sin identitet kan anses bestå om den med verkan mot gäldenären överlåtit. Frågan ställs dock inte på sin spets. Eftersom fasighetsförvärvaren ansågs vara i ond tro om det nya bolagets grustäktsrättighet, behövde inte prövas om inskrivningen avsåg samma rättighet som det förvärvande nya bolaget hade eller en annan tidigare rättighet som det konkursade bolaget innehaft (eller möjligen alltjämt innehade).

Frågan huruvida, när en rättighet har överlåtit, det rör sig om en ny rättighet (eller förpliktelse) eller en bestående rättighet (eller förpliktelse) låter sig enligt min mening inte besvaras abstrakt. Om frågan vid tillämpningen av en viss rättsregel har betydelse, bör de skyddsintressen som den ifrågavarande regeln bärs upp av vara i hög grad styrande för bedömningen (jfr Högsta domstolens dom den 27 maj 2009 i mål T 443-08 beträffande en fordrans uppkomsttidpunkt). I många fall är det alldeles klart att den överlåtna rättighetens identitet

måste anses vara bestående (så t.ex. vid en överlåtelse av en fordran som säkerstälts med pant eller borgen; överlåtelsen innebär här inte att fordringen upphör med effekt att ställd säkerhet faller). När en verksam överlåtelse förutsätter gäldenärens samtycke kan det förhållande som föranleder ett undantag från den fria överlåtelsens princip dock väl tänkas innebära att en ny rättighet ska anses upplåten.

Beträffande den aktuella situationen ser jag inget skäl till att inte anse att den inskrivna grustäktsrättigheten är densamma som den rättighet som det nya bolaget innehar efter förvärvet. Nyttjanderättens identitet har alltså i aktuellt hänseende bestått trots överlåtelsen. Upplåtelsen gäller därför redan på grund av inskrivningen mot de nya ägarna till fastigheten.”