

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 11 september 2013

Mål nr

Ö 99-12

KLAGANDE

1. KL

2. PÅL

Ombud för 1 och 2: LJ

MOTPARTER

1. IA

2. HA

Ombud för 1 och 2: AMBG

SAKEN

Ställning som sakägare vid lantmäteriförrättning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2011-12-13 i mål Ö 1744-11

Dok.Id 80689

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

KL och PÅL ska solidariskt ersätta IA och HA för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 17 078 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

KL och PÅL har yrkat att Högsta domstolen återförvisar målet till hovrätten på grund av rättegångsfel. För det fallet att så inte sker har de yrkat att frågan om IA och HA är sakägare prövas i målet och att Högsta domstolen fastställer fastighetsdomstolens utslag.

Makarna L har vidare yrkat att de befrias från skyldigheten att ersätta IA och HA för rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och hovrätten.

Makarna A har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Lantmäteriet har avgett yttrande i målet.

SKÄL

Bakgrund

1. Lantmäteriet (lantmäterimyndigheten i Värmlands län) beslutade i augusti 2009 om fastighetsbestämning och fastighetsreglering avseende bl.a. KLs och PÅLs fastighet X 1:120 och samfälligheten Y s:4. Makarna L var sökande.
2. IA och HA äger ett fritidshus som ligger på mark som berörs av förrättningen. Det har varit oklart om huset har legat på X 1:120, på samfälligheten eller på båda. Makarna A menar att de har nyttjanderätt till den mark som huset ligger på och gjorde vid förrättningen gällande att de därför ska behandlas som sakägare. De åberopar dels ett skriftligt nyttjanderättsavtal från år 1982 med samfälligheten, dels ett muntligt nyttjanderättsavtal från år 1948 mellan dem och en tidigare ägare till X 1:120.
3. Lantmäteriet bedömde att nyttjanderättsavtalet från år 1982 inte var gällande mot delägarna i samfälligheten och beslöt att makarna A därför inte var sakägare vid vare sig fastighetsbestämningen eller fastighetsregleringen. Enligt fastighetsbestämningen låg makarna As hus till största delen på X 1:120 och till en mindre del på Y s:4. Genom fastighetsregleringen kom huset att ligga helt på X 1:120.
4. Makarna A överklagade förrättningsbeslutet till fastighetsdomstolen och yrkade dels att det skulle fastställas att de är sakägare, dels att målet

skulle återförvisas till Lantmäteriet för erforderlig handläggning. Fastighetsdomstolen bedömde, på de skäl som Lantmäteriet hade anfört, att nyttjanderättsavtalet från år 1982 saknade laglig grund. Beträffande det muntliga avtalet – som åberopades först i fastighetsdomstolen – anförde domstolen att fastighetsregleringen innebar att hela makarna As hus ”inklusive väl tilltagen hemfridszon” kom att ligga på X 1:120 och att deras rätt därför inte påverkades av fastighetsregleringen om de hade nyttjanderätt på denna fastighet. Enligt domstolen var de därför inte sakägare vid fastighetsregleringen. De var inte heller sakägare vid fastighetsbestämningen. Överklagandet avslogs.

5. Efter överklagade av makarna A har hovrätten undanröjt fastighetsdomstolens utslag och Lantmäteriets beslut att inte behandla makarna A som sakägare samt återförvisat förrättningen i dess helhet till Lantmäteriet för förnyad handläggning. Enligt hovrätten ska makarna A ha ställning som sakägare i fråga om både fastighetsbestämningen och fastighetsregleringen, under förutsättning att de har nyttjanderätt på Y s:4. Den tvist som råder i nyttjanderättsfrågan kan enligt hovrätten avgöras endast av allmän domstol. Hovrätten angav, i skälen för beslutet, att Lantmäteriet hade att efter återupptagandet bereda parterna i det åberopade avtalet tillfälle att väcka talan om nyttjanderättens bestånd eller icke bestånd. Intill dess att frågan hade avgjorts eller förfallit skulle ärendet vila hos Lantmäteriet, om inte en överenskommelse träffades mellan de berörda parterna.

Frågorna i Högsta domstolen

6. Frågan i Högsta domstolen är först om det har begåtts ett rättegångsfel i hovrätten som föranleder återförvisning dit. Om så inte är fallet är frågan om makarna A är sakägare. Om det enligt makarna Ls yrkande fastställs att makarna A inte är sakägare, ska hovrättens beslut upphävas och fastighetsdomstolens utslag fastställas. I annat fall är frågan om beslutet, liksom hovrättens beslut, bör innehålla en anvisning för Lantmäteriet om att parterna ska beredas tillfälle att väcka talan om nyttjanderätten och, om så inte bör ske, om hovrättens beslut av den anledningen bör upphävas eller ändras.

Rättegångsfel i hovrätten?

7. Makarna L har hävdad att hovrätten har gjort sig skyldig till ett rättegångsfel genom att återförvisa förrättningen till Lantmäteriet. De har menat att detta har inneburit att hovrätten har gått utöver makarna As yrkande att bli behandlade som sakägare vid förrättningen.

8. Makarna As överklagande måste anses inte bara avse sakägarfrågan utan även omfatta förrättningen som sådan på det sättet att de gör gällande att nyttjanderätten till marken ska prövas och godtas i fastighetsregleringsärendet. Ett sådant yrkande får anses inrymma ett yrkande om det mindre långtgående ställningstagande i frågan som hovrättens beslut innebär. Redan av det skälet har något rättegångsfel inte förekommit i hovrätten genom beslutet.

Är makarna A sakägare?

9. Enligt 5 kap. 34 § fastighetsbildningslagen (1970:988) är en nyttjanderättshavare sakägare vid en fastighetsreglering om denna har betydelse för honom. Enligt 4 kap. 11 § första stycket ska lantmäterimyndigheten, i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt, utreda vilka som är sakägare. Om det är ovisst vem av flera som är ägare eller nyttjanderättshavare ska, enligt tredje stycket, samtliga behandlas som sakägare.

10. Det som sägs i 4 kap. 11 § tredje stycket fastighetsbildningslagen om att samtliga ska behandlas som sakägare bör gälla inte bara vid ovisshet i fråga om vem av flera som är ägare eller nyttjanderättshavare, utan det bör ha motsvarande tillämpning när det är ovisst om en påstådd rätt alls föreligger. En sådan tolkning framstår som ändamålsenlig, och den får stöd av uttalanden i den juridiska litteraturen (se Fredrik Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen En kommentar, s. 4:11:7, oktober 2011) liksom av Lantmäteriets yttrande i målet. Den ligger också väl i linje med påståendedoktrinen, som innebär att när förhandenvaron av en rättighet (t.ex. ett nyttjanderättsavtal) har betydelse såväl som processförutsättning som för den materiella prövningen av den förda talan, så ska vid prövningen av om saklegitimation föreligger påståendet om rättigheten godtas om detta inte är uppenbart oriktigt (jfr NJA 2001 s. 593).

11. Som Lantmäteriet och fastighetsdomstolen har anfört var visserligen den som undertecknade 1982 års nyttjanderättsavtal för Y s:4 inte behörig att företräda delägarna. Men det är också att beakta att marken mot visst vederlag har nyttjats under lång tid. Mot den bakgrunden kan makarna As påstående om nyttjanderätt till den av dem nyttjade tomtmarken inte anses vara uppenbart ogrundat. Det medför att de ska behandlas som sakägare vid fastighetsregleringen.

12. Vid denna bedömning saknar det muntliga avtal som enligt makarna A har ingåtts med tidigare ägare av X 1:120 betydelse för sakägarfrågan.

13. Fastighetsbestämningen ska enligt 14 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen handläggas gemensamt med fastighetsregleringen om inte särskilda skäl föranleder annat. Några sådana skäl finns inte i detta fall. Makarna A ska därför behandlas som sakägare även vid fastighetsbestämningen. Det saknas därmed anledning att ta ställning till om de hade kunnat ha ställning som sakägare vid fastighetsbestämningen på annan grund.

Ska parterna beredas tillfälle att väcka talan och förrättningen vilandeförklaras?

14. Sedan det sålunda har konstaterats att makarna A intar ställning som sakägare vid förrättningen, aktualiseras frågan om tillämpning av 4 kap. 39 § första stycket fastighetsbildningslagen. Enligt den bestämmelsen får

lantmäterimyndigheten förklara förrättningen vilande, i avvaktan på att en fråga som är föremål för prövning i annan ordning avgörs, om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att frågan avgörs först. Vill en sakägare väcka talan för prövning av en fråga som inte kan avgöras vid förrättningen, och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, ska skäligt rådru lämnas honom. Det står klart av förarbetena och den juridiska litteraturen att utrymmet för vilandeförklaring av en förrättning är avsett att vara starkt begränsat (se prop. 1969:128 B s. 312 ff. och Fredrik Bonde m.fl., a.a., s. 4:39:1 f., oktober 2011).

15. Frågan om ett giltigt nyttjanderättsavtal föreligger kan inte avgöras rättskraftigt på annat sätt än i tvistemål i allmän domstol. Det hindrar emellertid inte att tvistefrågor av detta slag prövas inom ramen för förrättningen, varvid de också kan bli föremål för överklagande och prövning i högre instans. I förarbetena till fastighetsbildningslagen har detta förutsatts som en normal ordning (se a. prop. B s. 314). Det är visserligen möjligt att resultatet vid en senare prövning blir ett annat än vid den prövning som sker i samband med förrättningen. Ett visst skydd bereder då reglerna om extraordinära rättsmedel.

16. Som hovrätten har uttalat är nyttjanderättsfrågan av stor betydelse för makarna A. De måste också anses ha ett skyddsvärt intresse av att vid fastighetsregleringen genom en lagakraftvunnen dom ha slutlig klarhet i nyttjanderättsfrågan. Men hänsyn ska även tas till den försening av för-

rättningen som uppkommer vid en vilandeförklaring för att nyttjanderätten ska prövas i särskild ordning. Betydelsen av den förseningen beror på omständigheterna. Om fastighetsregleringen är av stor betydelse för många, är det i regel inte försvarligt att låta dessa vänta på regleringens genomförande. Men om regleringen avser endast två sakägare, som också är motparter i fråga om den omtvistade rätten, kan bedömningen bli en annan.

17. Eftersom makarna A inte har kommit att inta ställning som sakägare vid förrättningen hos Lantmäteriet har myndigheten inte haft anledning att överväga frågan om särskild prövning av den ifrågavarande nyttjanderätten. Den intresseavvägning som ska göras vid ett sådant övervägande torde fordra utredning utöver den som nu finns i ärendet. Till det kommer att en sådan avvägning av instansordningsskäl inte bör göras först i en överrätt. Det bör därför inte lämnas någon sådan anvisning som hovrätten har gjort om att parterna ska beredas tillfälle att väcka talan och förrättningen förklaras vilande. I stället bör Lantmäteriet självständigt ta ställning till frågan med tillämpning av 4 kap. 39 § första stycket fastighetsbildningslagen.

Ska hovrättens beslut upphävas, alternativt ändras?

18. Hovrätten har lämnat anvisningar för Lantmäteriets fortsatta hantering av ärendet som, enligt vad som nyss har sagts, inte bör gälla. Anvisningarna har dock inte tagits in i själva avgörandet, utan i skälen. Det är därför inte nödvändigt att upphäva eller ändra hovrättens beslut. I stället ska detta stå fast. Det innebär att fastighetsdomstolens utslag och Lantmäteriets beslut att inte

behandla makarna A som sakägare undanröjs och att förrättningen i sin helhet återförvisas till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Rättegångskostnader

19. Med den angivna utgången är makarna L att anse som förlorande part såväl i fastighetsdomstolen och hovrätten som i Högsta domstolen. Vad hovrätten har förordnat om rättegångskostnader ska därför gälla, varjämte makarna L ska förpliktas att solidariskt ersätta makarna As kostnader i Högsta domstolen. Vad som har fordrats är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ella Nyström, Göran Lambertz (referent), Agneta Bäcklund (skiljaktig) och Svante O. Johansson
Föredragande justitiesekreterare: Stefan Mattsson



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2013-08-06

Mål nr
Ö 99-12

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Agneta Bäcklund är skiljaktig i fråga om motiveringen på det sätt som framgår av följande yttrande.

”Enligt min mening bör punkterna 16 och 17 i skälen ha följande lydelse.

Som tidigare konstaterats ska makarna A behandlas som sakägare vid förrättningen för fastighetsbestämning och fastighetsreglering. Beroende på vad som framkommer vid den förnyade förrättning som ska genomföras kan det visa sig att frågan om den ifrågavarande nyttjanderättens bestånd är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen. Det ankommer på Lantmäteriet att ta ställning till frågan om vilandeförklaring av förrättningen med tillämpning av 4 kap. 39 § första stycket fastighetsbildningslagen.”