

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 23 februari 2023

Mål nr

Ö 992-22

## **PARTER**

### **Klagande**

1. BL

2. JL

Ombud för 1 och 2: Advokat HT

### **Motparter**

1. ME

2. JOJ

3. EG

4. HG

5. LL

Dok.Id 250498

---

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–16:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstادمstolen.se	

6. KP

Ombud för 1–6: Advokaterna RL och ID

7. CM

8. SL

9. AH

### **SAKEN**

Ansökan i hovrätt om återställande av försutten tid och klagan i hovrätt över domvilla

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, beslut 2022-01-17 i mål F 8495-21

---

### **HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Högsta domstolen förklarar att BL och JL är sakägare vid den fastighetsreglering rörande samfälligheten Lysekil S s:1 som beslutades den 28 april 2021 i ärende O203899.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i målet i övrigt.

Högsta domstolen undanröjer lantmäterimyndighetens beslut och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för ny handläggning av ansökningarna om överföring av andelar i samfälligheten.

ME, JOJ, EG, HG, LL och KP ska solidariskt ersätta BL och JL för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 33 000 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut.

### **YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

BL och JL har yrkat att Högsta domstolen ska undanröja lantmäterimyndighetens beslut den 28 april 2021 i ärende O203899 på grund av domvilla, alternativt bifalla deras ansökan om återställande av försutten tid.

ME, JOJ, EG, HG, LL och KP har motsatt sig BLs och JLs talan i dess helhet.

CM, SL och AH har inte yttrat sig i Högsta domstolen.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

### **SKÄL**

#### **Bakgrund**

1. Samfälligheten S s:1 i Lysekils kommun omfattar två lastageplatser med bryggor på Skaftölandet. Lantmäterimyndigheten beslutade om en fastighetsreglering som innebar att fyra fastigheters samtliga andelar i samfälligheten överfördes till fyra andra fastigheter, som inte var delägarfastigheter i samfälligheten sedan tidigare. ME, JOJ, EG, HG, LL och KP är ägare till fastigheter som erhöll andelar från fyra andra fastigheter som därmed

upphörde att vara delägarfastigheter. Fastighetsregleringen innebar inte någon förändring av antalet deläggande fastigheter eller av andelstalet för kvarvarande delägarfastigheter.

2. Ägarna till de fastigheter som avstod respektive erhöll andelar i samfälligheten vid fastighetsregleringen behandlades som sakägare av lantmäterimyndigheten. Myndigheten informerade inte ägarna till övriga fastigheter som ingick i samfälligheten – däribland BL och JL som äger en av fastigheterna – om den pågående förrättningen eller om beslutet. Lantmäteriets beslut fick laga kraft.

3. BL och JL anförde i ett extraordinärt ärende i Mark- och miljööverdomstolen att de felaktigt inte behandlades som sakägare i förrättningen och att de därför inte kunnat överklaga beslutet i tid.

4. Mark- och miljööverdomstolen har avslagit klagan över domvilla med hänvisning till att BL och JL inte är sakägare i fastighetsregleringen. Domstolen har också avvisat ansökan om återställande av försutten tid.

### **Vad målet i Högsta domstolen gäller**

5. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om BL och JL genom sitt innehav av den deläggande fastigheten ska anses vara så berörda av den fastighetsreglering avseende samfälligheten att de ska betraktas som sakägare.

### **Allmänt om sakägarbegreppet inom det mark- och miljörättsliga området**

6. Sakägarbegreppet förekommer i flera lagar inom det mark- och miljörättsliga området. Innebörden brukar inte fastställas i lag, bl.a. med

hänsyn till svårigheterna att ange en entydig och generellt tillämplig definition.

7. Sakägare är allmänt uttryckt den som saken angår. I detta ligger att en person på ett mer konkret sätt ska vara berörd av ett beslut. Så kan vara fallet om beslutet påverkar personens rättsställning. Men det kan också vara fråga om att beslutet berör ett annat intresse som på något sätt är erkänt av rättsordningen, exempelvis när det i en författning eller i förarbetena anges att myndighetens prövning ska föregås av samråd med vissa intressenter eller när vissa intressen i andra fall ska beaktas vid prövningen. (Jfr t.ex. RÅ 1992 ref. 13 och prop. 1997/98:45 del 1 s. 483.)

8. Sakägarbegreppets innebörd varierar dock mellan olika lagar. Sammanfattningsvis kan sägas att begreppet i miljöbalken – som i huvudsak motsvarar vad som tidigare gällde enligt vattenlagen och miljöskyddslagen – har en vidsträckt innebörd, medan det är snävare i t.ex. fastighetsbildningslagen (1970:988). (Jfr prop. 1985/86:1 bilagedel s. 234 och prop. 1997/98:45 del. 1 s. 483 ff.)

### **Sakägare enligt fastighetsbildningslagen**

9. Begreppet sakägare förekommer i åtskilliga bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Den som har ställning som sakägare har tillagts vissa rättigheter för att kunna tillvarata sina intressen. Sakägare har således rätt att delta i förrättningen och få tillfälle att yttra sig (se 4 kap. 14 och 15 §§). Lantmäterimyndigheten ska normalt rådgöra med sakägarna för att utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen (se 4 kap. 25 §). Sakägarna ska normalt även kallas till sammanträden och underrättas om beslut (se 4 kap. 18

och 33 a §§). De har också rätt att överklaga beslut (se 15 kap.). Lantmäterimyndigheten ska i samband med en förrättning utreda vilka som i egenskap av ägare till en fastighet eller på någon annan grund är sakägare (se 4 kap. 11 §).

10. Den grundläggande tanken i fastighetsbildningslagen – även om den inte kommer till uttryck i lagtexten – är att som sakägare betraktas ägare till fastighet som direkt eller som delägare i samfällighet berörs av någon regleringsåtgärd.

#### **Sakägare vid överföring av andel i samfällighet**

11. Om en samfällighet berörs av en regleringsåtgärd, anses ägare av delägarfastighet i samfälligheten (delägare) vara sakägare (se prop. 1969:128 s. B 226). Angår förrättningen samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna (4 kap. 11 § fjärde stycket fastighetsbildningslagen, jfr 6 och 18 §§ lagen, 1973:1150, om förvaltning av samfälligheter angående delägarförvaltning respektive föreningsförvaltning av förening).

12. I samband med det lagstiftningsärende där samfällighetsföreningar i vissa situationer tillades sakägarställning anfördes att föreningen och delägarna inte samtidigt är sakägare när förrättningen angår den samfällda marken. Föreningen blir dock inte sakägare när förrättningen genomförs för att förändra eller bestämma delaktigheten i samfälligheten (jfr prop. 1988/89:77 s. 43 och 83).

13. Lagstiftningen innebär alltså att delägarna är att betrakta som sakägare när förrättningen rör själva delaktigheten i samfälligheten, dvs. vilka fastigheter som genom förrättningen ska ha del i den samfällda marken. Detta gäller oavsett om det finns en samfällighetsförening. Denna ordning kan

förklaras av att just delaktigheten i samfälligheten är av grundläggande betydelse för de andra delägarfastigheterna och för samfälligheten som sådan och inte en förvaltningsåtgärd som sköts av föreningen.

14. En delägare får alltid anses berörd av en fastighetsregleringsåtgärd rörande samfälligheten som innebär en förändring av antalet fastigheter i samfälligheten eller av fastigheternas andelstal (jfr prop. 1969:128 s. B 531). En delägare är därför sakägare i sådana fall, men mot bakgrund av det just sagda måste sakägarbegreppet anses sträcka sig längre än så.

15. En fastighetsreglering som innebär att en andel i samfälligheten förs över från en delägarfastighet till en annan – det må vara till en delägarfastighet eller utomstående fastighet – rör delaktigheten i samfälligheten. Den har då typiskt sett en sådan grundläggande betydelse att delägarna bör ha möjlighet att komma till tals.

16. Vid överföring av andel i samfällighet är huvudregeln att delägare måste vara överens om fastighetsregleringsåtgärderna. I 6 kap. 5 § fastighetsbildningslagen anges att en överenskommelse om överföring av andel i samfällighet inte behöver biträdas av delägare vars fastighets andelstal inte ändras. Denna undantagsbestämmelse anger endast vilka delägare som behöver samtycka till åtgärden och kan inte läsas som en reglering av vilka delägare som har ställning av sakägare.

17. En delägare ska mot denna bakgrund normalt anses berörd av en fastighetsregleringsåtgärd som innebär en överföring av andel i samfälligheten, även om den inte medför förändringar av antalet delägarfastigheter eller andelstalen. Delägaren är då sakägare.

**Bedömningen i detta fall**

*Klagandena är att betrakta som sakägare*

18. BL och JL äger en delägarfastighet i den samfällighet som var föremål för fastighetsreglering. Sammanlagt har 13 fastigheter del i samfälligheten.

19. Lantmäterimyndigheten beslutade om en fastighetsreglering som innebar att fyra fastigheters samtliga andelar i samfälligheten överfördes till fyra andra fastigheter, som inte hade del i samfälligheten sedan tidigare.

20. Det är fråga om en sådan situation där delägarna normalt är sakägare. Det finns inte skäl att i detta fall frångå denna utgångspunkt. BL och JL ska därmed anses vara sakägare i förrättningen.

*Det föreligger domvilla*

21. Eftersom lantmäterimyndigheten inte behandlade BL och JL som sakägare vid fastighetsregleringen, har domvilla som avses i 59 kap. 1 § första stycket 2 rättegångsbalken förekommit.

22. Det ska meddelas prövningstillstånd i målet i övrigt och lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas. Målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för ny handläggning av ansökningarna om överföring av andelar i samfälligheten (se 59 kap. 3 § tredje stycket rättegångsbalken).

*Rättegångskostnad*

23. När återförvisning sker till en myndighet som är förhindrad att pröva frågor om fördelningen av rättegångskostnader, t.ex. lantmäterimyndigheten, ska Högsta domstolen pröva frågan (jfr NJA 1997 s. 805).



24. BL och JL är vinnande parter i Högsta domstolen och har stått i ett tydligt motsatsförhållande till ME, JOJ, EG, HG, LL och KP (jfr NJA 2021 s. 1085). Dessa ska därför solidariskt ersätta BL och JL för deras kostnad i Högsta domstolen. Den yrkade ersättningen är skälig.

---

---

---

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Svante O. Johansson (referent), Dag Mattsson, Johan Danelius och Jonas Malmberg  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors