



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060204

DOM
2017-06-27
Stockholm

Mål nr
F 377-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-12-21 i mål nr F 649-16,
se bilaga A

KLAGANDE

ML

Ombud: CJ

MOTPART

A-CO

Ombud: MB

SAKEN

Avvisning av ansökan om avstyckning

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1351227

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

ML har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen återförvisar målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

A-CO har medgett yrkandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

ML har stått fast vid vad hon framfört i mark- och miljödomstolen och utöver det gjort bl.a. följande tillägg och förtydliganden: Det finns en giltig köpehandling avseende köp av det område som ansökan om avstyckning avser (lotten). Hon har i dom som har fått laga kraft förklarats äga bättre rätt än **A-CO** till lotten. Det är inte möjligt att utifrån samma omständigheter föra en ny talan om bättre rätt till lotten. Parternas agerande innebär att lotten faktiskt har överlåtits till **ML**. **A-CO** har fått köpeskillingen, bortsett från en mindre del som är tvistig, men det är en obligationsrättslig fråga mellan parterna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Med beaktande av de formkrav som ställs på överlåtelse av fast egendom finner Mark- och miljööverdomstolen inte att den åberopade domen om bättre rätt kan läggas till grund för att **ML** har rätt att ansöka om avstyckning av lotten. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i övrigt i mark- och miljödomstolens domskäl. Överklagandet ska därför avslås.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast 2017-07-18

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Johan Svensson och tf. hovrättsassessorn Elin Samuelsson, referent.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-12-21
meddelad i
Östersund

Mål nr F 649-16

KLAGANDE
ML

Ombud: CJ

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2016-02-19 i ärende nr Z15120, se **bilaga 1**

SAKEN

Avstyckning från A i Bergs kommun; avvisning av ansökan

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 2. ML ska betala sina egna rättegångskostnader i målet.
-

Dok.Id 260986

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

ML har förvärvat område 6 av A enligt köpebrev 14 oktober 2014. Till köpebrevet hör en karta utvisande det område av fastigheten som avses. A ägs av ACO. Av köpebrevet framgår att köpeskillingen uppgår till 1 025 000 kr och att handpenningen 300 000 kr skulle erläggas vid underskrift av köpebrev. Handpenningen har kvitterats av ACO i en separat likvidavräkning daterad 22 oktober 2014. Slutlikviden skulle enligt köpebrevet erläggas 12 december 2014. Enligt köpebrevet skulle säljaren ansöka om lantmäteriförrättning för avstyckning av området. Ansökan om avstyckningen hos Lantmäteriet (LM) gjordes 6 februari 2015 av köparen ML.

ML väckte därefter, 16 februari 2015, talan mot ACO vid Östersunds tingsrätt i mål T 410-15 med yrkande om fastställelse av att hon hade bättre rätt än ACO till del av A, nämligen lott benämnd avstyckning 6. ML yrkade vidare att tingsrätten skulle förklara att hon därmed var rätt ägare till fastighetsdelen i fråga. Under handläggningen av målet medgav ACO käromålet.

Den vid tingsrätten anhängiggjorda talan föranledde LM att 19 februari 2015 vilandeförklara förrättningen för avstyckningen.

Östersunds tingsrätt meddelade dom i tvistemålet 16 juli 2015. I domslutet fastställdes att ML har bättre rätt än ACO till viss del av A. Tingsrätten avvisade MLs yrkande att hon skulle förklaras som rätt ägare till nämnda del av fastigheten. Domen har vunnit laga kraft.

Sedan tingsrättens dom vunnit laga kraft återupptog LM handläggningen av ärendet. LM beslutade 19 februari 2016 att avvisa MLs ansökan om avstyckning. I skälen för beslutet anförde LM bl.a. följande. ML är inte behörig att ansöka om förrättningen då hon inte är ägare till A eller del därav. Köpebrevet tolkas som ett avtal om framtida förvärv och det anses därför inte

giltigt. Huvudregeln i en dispositiv tvist i domstol är att medgiven talan ska bifallas. I fall gällande köp av fast egendom kan dock ett sådant yrkande inte utan vidare godtas; för att kunna bifallas måste det vara rättsligt underbyggt. Enligt samtal med domaren i målet vid tingsrätten har domstolen inte tagit ställning till köpebrevets giltighet.

YRKANDEN M.M.

ML har yrkat att mark- och miljödomstolen beslutar att ansökt förrättning ska genomföras och att motparten ska svara för hennes rättegångskostnader. Till stöd för sitt överklagande har hon anfört bl.a. följande. Laglig grund att avvisa ansökan föreligger inte, eftersom hon är behörig sökande. **LM** har upptagit ansökan i februari 2015, utan att på något sätt antyda att hon inte skulle vara berättigad att ansöka om avstyckningen. Tingsrätten har fastställt att hon äger bättre rätt till del av A än den lagfarna ägaren och hon är behörig sökande i egenskap av ägare till den lotten. Detta är fastslaget enligt avtal som uppfyller gällande formkrav och därefter i lagakraftvunnen dom från allmän domstol.

I sak kan anmärkas att köpehandlingen inte innehåller någon hävningsrätt för säljaren. Det medför att äganderätten till egendomen övergår till köparen när köpehandlingen undertecknas. Så är fallet även om ingen del av köpeskillingen har betalats. Säljaren har i denna situation enbart en obligationsrättslig fordran på köpeskillingen medan äganderätten tillkommer köparen. Därför är hon ägare till aktuell lott sedan hösten 2014 och behörig att ansöka om avstyckning.

I lagakraftvunnen dom har allmän domstol förklarat att hon äger bättre rätt till område av A. Oavsett vad **LM** påstår att domaren i tvistemålet må ha sagt så finns det enbart ett slags dom från allmän domstol och den gäller och ska respekteras av **LM**.

Det görs gällande att **LM** ett år efter det att ansökan upptagits inte har laglig möjlighet att överpröva ett köp som prövats och fastställts av allmän domstol.

Tingsrättens dom har vunnit laga kraft och är en novation; den medför ett nytt rättsförhållande mellan parterna. Denna novation har i detta fall bekräftat att köpeavtalet var giltigt och att överlåtelse har skett. Den gällande rättsliga ordningen bekräftas också av att säljaren ACO lyft köpeskillingen och inte vidtagit några åtgärder för att låta prestationer gå åter. Det förefaller fullständigt anmärkningsvärt att en säljare av fast egendom mottagit 845 000 kr om inget giltigt köp förelåg. Om säljaren överhuvudtaget hävdade ogiltighet, borde prestationer i form av betalningar återgå, alltså inte lyftas.

DOMSKÄL

I målet har domstolen att ta ställning till om ML är behörig att ansöka om avstyckning av det ifrågavarande området av A. Enligt 10 kap. 6 § första stycket fastighetsbildningslagen (FBL) sker avstyckning på ansökan av fastighetens ägare. Har vad som ska avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som överlåtaren begära avstyckning. Om ML inte är behörig sökande ska hennes ansökan avvisas enligt 4 kap. 10 § andra stycket FBL. Vid prövning av behörigheten har LM på samma sätt som domstol att pröva att vissa formella förutsättningar för ärendets handläggning är för handen, t.ex. att ansökan gjorts av sakägare. Det åligger LM att ex officio pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda.

I 4 kap. 1 § första stycket jordabalken finns de grundläggande formkraven för överlåtelse av fast egendom, 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 bl.a. en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Överlåtelsen blir bindande först sedan samtliga parter undertecknat överlåtelsehandling. 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.

Om inte formkraven i 4 kap. 1 § första stycket jordabalken iaktas, blir hela avtalet ogiltigt enligt 4 kap. 1 § tredje stycket jordabalken. När ett köpeavtal ligger till grund för en lantmäteriförrättning ska denna ogiltighetsbestämmelse iaktas vid granskningen av avtalet. Den som i en ogiltig handling står som köpare är exempelvis inte behörig att söka avstyckning.

Domstolen bedömer att köpebrevets utformning i två avdelningar med plats för underskrifter efter respektive avdelning innebär att villkoren i en avdelning blir bindande för säljare och köpare först sedan det finns namnunderskrifter under den. Säljare och köpare har skrivit under den första avdelningen av köpebrevet. I den finns ingen överlåtelseförklaring. I den andra avdelningen av köpebrevet finns en överlåtelseförklaring från säljaren för del av A kopplad till fullt erlagd likvid. Där finns en rad för underskrift av ACO. Enligt den bestyrkta kopia av köpebrevet som finns i förrättningsakten som aktbilaga FÅ1 har hon inte skrivit under överlåtelseförklaringen.

I och med att överlåtelseförklaringen i köpebrevet för överlåtelsen av del av (avstyckning 6) A inte kan anses ha blivit underskriven av säljaren ACO är ett av de obligatoriska formkraven i 4 kap. 1 § första stycket jordabalken inte uppfyllt. Detta innebär att köpebrevet är ogiltigt och att köparen ML därmed inte är behörig att ansöka om avstyckning från A.

Bristen i köpebrevet kan inte läkas av att säljaren har tagit emot huvuddelen av köpeskillingen och inte betalat tillbaka något till köparen. Bristen kan heller inte läkas av domen i tvistemålet om bättre rätt till del av A. I domslutet har för övrigt MLs yrkande om att hon ska förklaras som rätt ägare till del av A avvisats. Då det rått ovisshet om köpebrevet innefattat laga fång enligt jordabalken kunde det under LM:s handläggning av ansökan om avstyckning ha

varit ändamålsenligt för köparen att ansöka om lagfart hos Inskrivningsmyndigheten.

Domstolens ställningstaganden innebär att den anser att LM:s beslut att avvisa MLs ansökan är riktigt enligt 4 kap. 10 § andra stycket FBL. Överklagandet ska därmed avslås.

ML har förlorat sin talan i målet och ska därför som tappande part svara för sina egna rättegångskostnader i målet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV427)

Överklagande senast den 11 januari 2017. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Göran Simonsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Simonsson, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson.