LANTMÄTERIET

2025-12-05
VERSION 2017:102

HANDBOK

Fastighetsinskrivning

Innehållsförteckning

FÖRKORTNINGAR **8**

ORDLISTA FÖR JURIDISKA TERMER **10**

ÖVERKLAGANDE OCH TIDSFRISTER **19**

1 INLEDNING **22**

2 AVISERINGAR **23**

2.1 AVISERING FRÅN FASTIGHETSBILDNINGEN 23
2.1.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 25
2.2 AVISERING FRÅN FASTIGHETSINSKRIVNINGEN 26

3 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM INSKRIVNING ENLIGT JORDABALKEN **27**

3.1 HANDLÄGGNINGEN 27
3.1.1 Originalkrav och digitalt signerade handlingar 27
3.1.2 Avgörande från domstolar och andra myndigheter 28
3.2 DAGBOK OCH ÄRENDEREGISTER 28
3.3 ANSÖKAN 28
3.3.1 Övergripande för alla ansökningar 29
3.3.2 Pappersansökan 33
3.3.3 Elektronisk/digital ansökan 34
3.3.4 Anteckningsärenden via e-post 35
3.3.5 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 36
3.4 BESLUT 36
3.4.1 Avvisning 37
3.4.2 Avslag 38
3.4.3 Uppskov 39
3.4.4 Vilandeförklaring 42
3.4.5 Föreläggande 45
3.4.6 Ansökan avvisas efter föreläggande 46
3.4.7 Ansökan avskrivs från fortsatt handläggning 46
3.4.8 Återkallelse av vilandeförklarad ansökan 47
3.4.9 Vitesföreläggande 48
3.5 ÖVERKLAGANDE 50
3.5.1 Särskilda rättsmedel 52
3.5.2 Hur hanteras ett överklagande? 53
3.6 RÄTTELSE 54
3.6.1 Rättelse av oriktig uppgift i fastighetsregistret 54
3.6.2 Rättelse av person- eller organisationsnummer 59
3.7 LANTMÄTERIETS INTERNA REGELSAMLING 59
3.8 FELAKTIGA BESLUT OCH MÖJLIGHET ATT TA UPP ANSÖKAN TILL NY PRÖVNING 59

4 LAGFART **59**

4.1 ALLMÄNT 59
4.1.1 Ansökan om lagfart med mera 61
4.1.2 Underrättelse till överlåtare 62
4.1.3 Namn och ID-nummer 63
4.2 FÖRVÄRVSHANDLING 65
4.2.1 Köp, byte och gåva 66
4.2.2 Villkor vid köp och byte 82
4.2.3 Villkor vid gåva 83
4.2.4 Förbehåll 84
4.2.5 Fullmakt 97
4.2.6 Bodelning, arv, testamente och gåva mellan makar 111
4.2.7 Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen 144

4.2.8 domar och beslut 146
4.2.9 Övriga förvärvshandlingar 150
4.3 INSKRÄNKNINGAR I RÄTTEN ATT FÖRVÄRVA FAST EGENDOM MED MERA 152
4.3.1 Jordförvärvslagen 152
4.3.2 Förköpslagen 156
4.3.3 Hyresförvärvslagen 157
4.3.4 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt 157
4.3.5 Lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället 159

5 FYSISKA OCH JURIDISKA PERSONER 161

5.1 MAKARS EGENDOMSFÖRHÅLLANDEN 161
5.1.1 Giftorättsgods 161
5.1.2 Enskild egendom 161
5.1.3 Gemensam bostad 163
5.1.4 Medgivande från makar 165
5.2 SAMBORS EGENDOMSFÖRHÅLLANDE 174
5.2.1 Gemensam bostad 174
5.2.2 Medgivande från sambor 174
5.3 MAKAR, REGISTRERADE PARTNERS OCH SAMBOR MED INTERNATIONELL ANKNYTNING 175
5.4 DÖDSBO 175
5.4.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 178
5.4.2 Dödsbos överlåtelse av fast egendom 178
5.4.3 Dödsbos förvärv av fast egendom 181
5.5 UTLÄNDSKA DÖDSBONS ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM SOM ÄR BELÄGEN I SVERIGE 182
5.6 ÄLDRE ÄKTENSKAP OCH DÖDSBON 182
5.6.1 Makars egendomsförhållanden 182
5.6.2 Makes arvsrätt 184
5.6.3 Äldre dödsbon 184
5.6.4 Äktenskap ingångna 1921-1987 184
5.7 GODMANSKAP, FÖRVALTARSKAP OCH FÖRMYNDARSKAP 185
5.7.1 Godmanskap, förvaltarskap och förordnad förmyndarskap 185
5.7.2 Förmyndarskap för underårig 190
5.7.3 Särskild förvaltning 194
5.8 KONKURS, SAMÄGANDERÄTTSLAGEN OCH SAMÄGANDE AV JORDBRUKSFASTIGHETER 195
5.8.1 Konkurs 196
5.8.2 Samäganderättslagen 197
5.8.3 Samägande av jordbruksfastigheter 200
5.9 FÖRENINGAR OCH STIFTELSER 200
5.9.1 Ekonomisk förening 200
5.9.2 Bostadsrättsföreningar 203
5.9.3 Kooperativ hyresrätt 207
5.9.4 Ideell förening 209
5.9.5 Stiftelser 212
5.9.6 Samfällighetsförening och samfällighet med delägarförvaltning 215
5.9.7 Hushållningssällskap 218
5.10 BOLAG 219
5.10.1 Aktiebolag 219
5.10.2 Europabolag 226
5.10.3 Utländska bolag 228
5.10.4 Handelsbolag och kommanditbolag 229
5.10.5 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 234
5.11 STAT OCH KOMMUN 234
5.11.1 Staten 234

5.11.2 Kommun och region (landsting/landstingskommun) 238
5.11.3 Vissa äldre förvärv när lagfart saknas (60 a § JP) 239
5.11.4 Konsultation med det samiska folket 244
5.12 SVENSKA KYRKAN OCH ÖVRIGA TROSSAMFUND 246
5.12.1 Svenska kyrkan 247
5.12.2 Övriga trossamfund 253
5.13 ASSOCIATIONSRÄTTSLIGA OMRÅDESFÖRVÄRV 255
5.14 JÄV 255
5.15 FIDEIKOMMISS 255
5.15.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 257
5.16 SAMEBY 257
5.17 HÄRADSALLMÄNNINGAR OCH ALLMÄNNINGSSKOGAR 258
5.18 UTLÄNDSK RÄTT 259
5.18.1 Översättningsskyldighet 259
5.18.2 Arvsrätt 260
5.18.3 Makar, registrerade partners och sambor med internationell anknytning 273
5.18.4 Förmyndarskap för underårig med internationell anknytning 282
5.18.5 Truster 284
5.19 UTLÄNDSK RÄTT 287

6 INSKRIVNING AV TOMTRÄTT 289

6.1 ÄLDRE TOMTRÄTT OCH NY TOMTRÄTT 289
6.1.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 290
6.2 UPPLÅTELSE 290
6.3 ÄNDRINGSAVTAL 295
6.3.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 302
6.4 TOMTRÄTTENS ÖVERGÅNG, NYTT TOMTRÄTTSINNEHAV 303
6.5 TOMTRÄTTER SOM UPPHÖR 303
6.5.1 Tomträttens upphörande genom innehavarens friköp av tomträtten 304
6.5.2 Uppsagd tomträtt/tomträtt upphör 305

7 INTECKNING 306

7.1 ANSÖKAN OM INTECKNING 306
7.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 312
7.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 313
7.1.3 Inskrivningskontorens kommuner 315
7.2 PANTBREV 322
7.2.1 Skriftliga pantbrev 323
7.2.2 Datapantbrev 324
7.2.3 Vilandebevis 325
7.3 UTSTRÄCKNING 325
7.4 UTBYTE 326
7.5 SAMMANFÖRING 327
7.6 NEDSÄTTNING 328
7.7 DÖDNING 329
7.7.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 330
7.7.2 Dödning av förkommen handling 331
7.8 RELAXATION 332
7.8.1 Allmänt 332
7.8.2 Relaxverkan av fastighetsreglering 334
7.9 ANTECKNING OM INNEHAV 335
7.9.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 335
7.10 FÖRNYELSE 336
7.11 INTERREGIONALA INTECKNINGAR 337
7.12 PRIMÄR OCH SUBSIDIÄR ANSVARIGHET 337
7.12.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 337

8 INSKRIVNING AV NYTTJANDERÄTT OCH SERVITUT MED MERA 338

8.1 ANSÖKAN OM INSKRIVNING 338
8.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 341
8.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 342
8.2 ANSÖKAN OM NEDSÄTTNING OCH DÖDNING SAMT BORTTAG 343
8.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 345
8.2.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 345
8.2.3 Nyttjanderätt när rättighetsinnehavaren avlider 346
8.3 SÄRSKILT OM NYTTJANDERÄTTER OCH ARRENDE 346
8.4 SÄRSKILT OM SERVITUT 352
8.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 355
8.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 357
8.5 VISSA ÄLDRE RÄTTIGHETER 358
8.6 FÖRNYELSE 358
8.6.1 2013 års lag 358
8.6.2 1981 års lag 359
8.6.3 1968 års lag 360

9 ANTECKNINGSÄRENDEN 361

9.1 EXPROPRIATION 361
9.1.1 Anteckningar under förfarandet 361
9.1.2 Fullbordan av expropriation 362
9.1.3 Verkan av expropriation 362
9.1.4 Borttagande av anteckning 363
9.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING 364
9.2.1 Inlösen enligt Anläggningslagen 365
9.3 LEDNINGSRÄTT 366
9.3.1 Avförande av inskrivning 366
9.3.2 Inlösen enligt Ledningsrättslagen 366
9.4 UTMÄTNING OCH BETALNINGSSÄKRING 367
9.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 374
9.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 374
9.5 KVARSTAD OCH FÖRVAR 375
9.5.1 Allmänt 375
9.5.2 Verkan i lagfartshänseende 375
9.5.3 Verkan i tomträttsavseende 376
9.5.4 Verkan på inteckning samt annan nyttjanderätt än tomträtt 376
9.5.5 Förvar 377
9.6 ÖVRIGA ANTECKNINGAR 377
9.6.1 Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället 377
9.6.2 Avyttringsskyldighet 379
9.6.3 Överklagande 379
9.6.4 Bostadsförvaltning 379
9.6.5 Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt 379
9.6.6 Brandförsäkring 384
9.6.7 Bulvan 385
9.6.8 Byggande av järnväg 385
9.6.9 Plan- och bygglagen (2010:900) 385
9.6.10 Fastighetsbildning 386
9.6.11 Förbehåll 387
9.6.12 Inskrivning av förklaring om tillbehör till fastighet 387
9.6.13 Företagsinteckning, företagshypotek 389
9.6.14 Förkommen handling 389
9.6.15 Inlösen 391
9.6.16 Konkurs 392
9.6.17 Kulturminnen 392
9.6.18 Hur pengar fördelas (Medelsfördelning) 393

9.6.19 Miljöbalken 393
9.6.20 Rättelse 394
9.6.21 Sambo 394
9.6.22 Ställföreträdare för förvaltning av samägande jordbruksfastighet 394
9.6.23 Sammanläggning 395
9.6.24 Uppsägning av tomträtt 395
9.6.25 Tvist 396
9.6.26 Vattenlagen 398
9.6.27 Anteckning om beslut förenat med vite 398
9.6.28 Väg 398
9.6.29 Statligt stöd 399
9.6.30 Förvaltare 400
9.6.31 Kuturmiljö 400

10 FASTIGHETSREGISTERBEVIS 401

11 STÄMPELSKATT OCH EXPEDITIONSAVGIFT 402

11.1 SKATTESATSER 404
11.1.1 Skattskyldighetens inträde 405
11.1.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 407
11.1.3 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 408
11.2 FUSIONER 409
11.3 STÄMPELSKATT VID KÖP 409
11.3.1 Skatt vid tilläggsköpeskilling/osäker köpeskilling, nedsättning av köpeskilling 409
11.3.2 Transportköp 411
11.3.3 Uppskov med betalning av stämpelskatt (32 a § SL) 419
11.3.4 Stämpelskattens beräkning vid försäljning enligt samäganderättslagen och exekutiv auktion 424
11.4 STÄMPELSKATT VID BYTE 424
11.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 426
11.5 STÄMPELSKATT VID GÅVA 427
11.5.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 429
11.5.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 430
11.6 INTECKNING 431
11.7 DÖDNING OCH NYINTECKNING (SANERING) 431
11.7.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 433
11.7.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 433
11.8 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA 433
11.9 UPPSKOV MED BESLUT OM STÄMPELSKATT 434
11.10 EFTERBESKATTNING 434
11.11 ANSTÅND MED BETALNING AV STÄMPELSKATT 436
11.11.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 437
11.12 ÅTERVINNING 437
11.12.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 438
11.13 RÄTTELSE AV STÄMPELSKATTEBESLUT 438
11.14 ÄNDRING AV BESLUT OM STÄMPELSKATT 438
11.14.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 439
11.15 EXPEDITIONSAVGIFT 440
11.15.1 En eller flera expeditioner 441
11.16 EGENDOMENS VÄRDE (9-14 §§ SL) 442
11.16.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 445
11.16.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 449
11.17 BOLAG OCH FÖRENING 452
11.17.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 452

12 SAMMANLÄGGNING 453

12.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS PRÖVNING 454

12.2 FÖRFARANDET HOS FASTIGHETSINSKRIVNINGEN 456
12.2.1 Ärendet antecknas 456
12.2.2 Begäran om yttrande från fastighetsinskrivningen 457
12.2.3 Yttrande avges 458
12.2.4 Yttrande antecknas 458
12.2.5 Rapportskyldighet 458
12.2.6 Sammanläggningsbeslut antecknas 459
12.2.7 Inskrivningsförbud 459
12.2.8 Åtgärder när sammanläggning har registrerats 459
12.3 SAMMANLÄGGNING AV FASTIGHET UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT 459

13 LAGFARTSSAMMANTRÄDE 462

13.1 ANSÖKAN 463
13.2 KUNGÖRELSE 465
13.2.1 Kungörelse med löpande text (ortstidning) 465
13.2.2 Tabellkungörelse i PoIT 466
13.2.3 Dokumentation i akten 466
13.3 KALLELSER 466
13.4 SAMMANTRÄDE MED MERA 466
13.4.1 Kostnaderna för lagfartssammanträde 467
13.4.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter 467
13.5 ÄRENDETS AVSLUTANDE 467
13.6 HANDLÄGGNING AV LAGFARTSÄRENDET 468
13.6.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar 468
13.6.2 Lagfartskedjan 469
13.6.3 Stämpelskatt med mera 469
13.6.4 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER 470
13.7 ÄGANDERÄTTSUTREDNING OCH LEGALISERING 470

14 DELGIVNING 473

14.1 DELGIVNINGSMOTTAGARE 473
14.1.1 Delgivning med fysisk person (11 § delgivningslagen) 473
14.1.2 Delgivning med juridisk person (13 § delgivningslagen) 474
14.1.3 Delgivning i utlandet 475
14.2 DELGIVNINGSMETODER 475
14.2.1 Vanlig delgivning (16-18 §§) 475
14.2.2 Mottagande av delgivning 476
14.2.3 Förenklad delgivning (22-26 §§) 476
14.2.4 Särskild delgivning med juridisk person (27-30 §§) 477
14.2.5 Stämningsmannadelgivning (31-46 §§) 477
14.2.6 Muntlig delgivning (19-21 §§) 478
14.2.7 Kungörelsedelgivning (47-51 §§) 478

15 FÖRFATTNINGSÖVERSIKT 479

15.1 INSKRIVNING I FAST EGENDOM OCH TOMTRÄTT 479
15.2 FASTIGHETSBILDNING OCH FASTIGHETSREGISTRERING 479
15.3 ÖVRIGA FÖRFATTNINGAR 480

16 LITTERATURFÖRTECKNING 483

Förkortningar

Tabell 1Beskriver vad förkortningarna betyder

ABL	Aktiebolagslagen (2005:551)
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ALK	Anläggningskungörelsen (1973:1165)
BL	Lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag
BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
DV	Domstolsverket
ExprK	Expropriationskungörelsen (1972:727)
ExprL	Expropriationslagen (1972:719)
FB	Föräldrabalken
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen
FL	Förvaltningslagen (2017:900)
FR	Fastighetsregistrets allmänna del
FRF	Förordningen (2000:308) om fastighetsregister
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister
FörKpL	Förköpslagen (1967:868)
GB	Giftemålsbalken
GP	Lagen (1920:406) om införande av nya giftemålsbalken
HBL	Lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag
HD	Högsta domstolen
HFL	Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet med mera
ID	Den lagfarna domare som före den 1 juni 2008 ledde inskrivningsmyndigheten
IF	Inskrivningsförordningen (2000:309)
JB	Jordabalken
JB-Kommentaren	Beckman med flera Jordabalken – en kommentar till JB och anslutande författningar
JP	Lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken
KF	Konkursförordningen (1987:916)
KFB	Kungörelsen (1974:1063) om fastighetsbevis

KFM	Kronofogdemyndighet
KL	Konkurslagen (1987:672)
LEF	Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LLK	Ledningsrättskungörelsen (1973:1148)
LU	Lagutskottet
MB	Miljöbalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. 1
NJAII	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. II
NSI	Nämnden för samhällsinformation
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
PoIT	Post- och Inrikes Tidningar
Prop.	Proposition
PRV	Patent- och registreringsverket
RB	Rättegångsbalken
RH	Rättsfall från hovrätterna
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SamboL	Lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem
OSL	Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
SF	Förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SFS	Svensk författningssamling
SL	Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
SvJT	Svensk Juristtidning
TI	Tingsrättsinstruktionen (1996:381)
UB	Utsökningsbalken
UF	Utsökningsförordningen
ÄB	Ärvdabalken
ÄGB	Äldre giftemålsbalken
ÄktP	Lagen (1987:788) om införande av äktenskapsbalken
ÄktB	Äktenskapsbalken
ÄL	Lagen (1996:242) om domstolsärenden
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
ÄULLK	Kungörelsen (1971:1086) om äganderättsutredning och legalisering

Ordlista för juridiska termer

A

Aktiebolag

Ett aktiebolag är en från aktieägarna fristående juridisk person. Den kan ha rättigheter och skyldigheter som en fysisk person och förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Aktieägarna är inte personligen ansvariga för bolagets förpliktelser. Tanken med aktiebolag är att bolagets verksamhet ska ge vinst till fördelning mellan aktieägarna. Ett aktiebolag företräds av en styrelse eller personer som utses av styrelsen (firmatecknare). Regler om aktiebolag finns i aktiebolagslagen (2005:551).

Arrende

Arrende är en nyttjanderätt där en fastighetsägare genom ett avtal låter någon annan mot ersättning nyttja mark. Den som nyttjar marken kallas arrendator. Det finns fyra typer av arrende: jordbruksarrende för jordbruk, bostadsarrende för bostad, anläggningsarrende för andra anläggningar annat än bostad och lägenhetsarrende för övriga fall. Regler om arrende finns i jordabalken (1970:994). Arrende kan som andra nyttjanderätter skrivas in i fastighetsregistret.

Arv

Med arv menas att egendom förs vidare till andra när en person dör och egendomen fördelas mellan arvingarna. Regler om arv finns i ärvdabalken (1958:637).

Avstyckning

Avstyckning är en fastighetbildningsåtgärd. Det innebär att en bit mark separeras från en fastighet och bildar en ny egen fastighet. Det kan exempelvis ske i samband med att någon köpt mark för att bygga ett bostadshus. Man kan även stycka av en fastighet utan att det finns något köp som grund. Regler om avstyckning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Avtal

Med ett avtal menas en överenskommelse mellan minst två parter. Men det är en överenskommelse som kan genomdrivas med stöd av staten. Till exempel om du köper en bil men säljaren av någon anledning vägrar att lämna ut den kan du gå till domstol och få en dom på att bilen ska lämnas ut och sedan kan du ta domen och få hjälp av kronofogdemyndigheten att se till att så sker. Ett avtal kan ingås muntligen eller skriftligen. I vissa fall krävs skriftliga avtal för att det ska vara gällande och det betyder att muntliga avtal inte är gällande, till exempel köp av fastighet eller bostadsrätt måste göras genom skriftligt avtal. Regler om avtal finns i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, ofta kallad avtalslagen.

Avyttra

Med avyttring menas i första hand försäljning och kan också avse ett byte. I skattelagstiftningen avses med avyttring av tillgångar försäljning, byte och liknande överlåtelse av tillgångar. Skatteverket uppfattning är att överlåtelse genom arv, testamente, gåva eller bodelning inte är en avyttring**.**

B

Bodelning

Bodelning är ett avtal där två makar eller sambor mellan sig fördelar tillgångar efter skilsmässa (äktenskapsskillnad) eller en separation av sambor. Bodelning ska också ske om en maka eller sambo dör. Regler om bodelning finns i äktenskapsbalken (1987:230) och sambolagen (2003:376).

Bodelningsförrättare

En bodelningsförrättare utses av domstol om makar eller sambor inte kan komma överens om bodelning. Bodelningen görs i stället av bodelningsförrättaren. Regler finns i äktenskapsbalken (1987:230) och sambolagen (2003:376).

Boutredningsman

En boutredningsman utses av domstol om inte dödsbodelägarna kan enas om förvaltningen av dödsboet. Förvaltningen sköts då av boutredningsmannen i stället. Regler finns i ärvdabalken (1958:637).

Bostadsrätt och bostadsrättsförening

Med bostadsrätt menas en nyttjanderätt där medlemmar av en bostadsrättsförening har en rätt att nyttja en bostad mot en avgift. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Rättigheten gäller för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser medlemmen har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättshavaren äger inte bostaden utan förvärvar en andel i föreningen tillsammans med en bostadsrätt i den. Fastigheten och bostäderna i den ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrätter är lös egendom och kan därför inte sökas lagfart på. Regler om bostadsrätter finns i bostadsrättslagen (1991:614).

Byte

Med byte menas ett avtal om förvärv av fastighet ersättning i annan form än pengar. Det kan vara vilken egendom som helst, till exempel annan fastighet, tomträtt, bostadsrätt eller båt. Regler om byte finns i jordabalken (1970:994).

D

Dödsbo

När en person dör uppstår ett dödsbo. Det är en från delägarna fristående juridisk person som kan ha samma rättigheter och skyldigheter som en fysisk person och kan förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Dödsboet övertar äganderätten till alla den avlidnas tillgångar. Dödsboet företräds av

alla delägare gemensamt, en boutredningsman eller en testamentsexekutor. Regler om dödsbon finns i ärvdabalken (1958:637).

Dödsbodelägare

Ett dödsbo ägs av sina delägare som har andelar i boet. Det är som startpunkt legala arvingar, universella testamentstagare, efterlevande maka om den avlidna var gift och efterlevande sambo om den avlidna var sambo. Men det är viktigt att veta att delägarkretsen ofta förändras under tiden för boutredningen. Det kan vara arvingar som slutar vara delägare när ett testamente vunnit laga kraft eller efterlevande maka slutar vara delägare när bodelning är gjord. En delägare kan också göra avstående av rätt till arv och slutar då vara delägare. Den person som avstående görs till blir då i stället delägare. Regler om dödsbodelägare finns i ärvdabalken (1958:637).

E

Ekonomisk förening

En ekonomisk förening är en fristående juridisk person. Den kan ha rättigheter och skyldigheter som en fysisk person och kan förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Medlemmarna är inte personligen ansvariga för föreningens förpliktelser. Tanken med en ekonomisk förening är att gynna medlemmarnas ekonomiska intressen. En förening företräds av en styrelse eller personer som utses av styrelsen (firmatecknare). Regler om ekonomiska föreningar finns i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Enskild egendom

Med enskild egendom menas sådana tillgångar som inte ska vara med vid en bodelning. Tillgångar blir enskild egendom genom äktenskapsförord, gåva eller testamente. Ett viktigt undantag är fastighet som är gemensam bostad. På grund av sociala skyddsskäl får det ingå i bodelning om en maka begär det. Regler om enskild egendom finns i äktenskapsbalken (1987:230).

F

Fastighet

Fastighet är i grunden en del av jordytan inklusive sjöbotten men undantag finns. Den är alltid begränsad på ytan. Om det är en tredimensionell fastighet är den även begränsad på höjden och kan då vara del av en byggnad. Fastigheter skapas och ändras genom fastighetsbildning. Fastigheter finns registrerade i fastighetsregistret. Regler om fastigheter finns jordabalken (1970:994) och fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering är en fastighetsbildningsåtgärd. Det innebär att en hel fastighet eller del av en fastighet förs över från en fastighet till en annan. Regler om fastighetsreglering finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetstillbehör

Till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har uppförts på fastigheten för stadigvarande bruk. Till byggnad hör fast inredning för stadigvande bruk som ledning för vatten, värme och ljus men även föremål som badkar, spis, kylskåp och tvättmaskin. Föremål som annan än fastighetsägaren har tillfört en fastighet hör inte till fastigheten. Regler om fastighetstillbehör finns i jordabalken (1970:994).

G

Giftorättsgods

Med giftorättsgods menas de tillgångar som skiftas genom bodelning efter en skilsmässa. Vid bodelning läggs båda makarnas giftorättsgods ihop och efter att skulder dragits ifrån delas värdet sedan lika mellan makarna. Regler om giftorättsgods finns i äktenskapsbalken (1987:230).

Gåva

Gåva är ett avtal om överlåtelse av fastighet utan att någon ersättning utgår. I praxis godtas att viss ersättning ges utan att avtalet slutar vara gåva. Regler om gåva finns i 4 kap. jordabalken (1970:994).

H

Handelsbolag och kommanditbolag

Ett handelsbolag är från bolagsmännen en fristående en juridisk person. Den kan ha rättigheter och skyldigheter som en fysisk person och kan förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Bolagsmännen är personligt ansvariga för bolaget skulder. Ett handelsbolag företräds av en eller flera bolagsmän (firmateckning). Har en av bolagsmännen begränsat ansvar för skulder kallas handelsbolaget för kommanditbolag. Regler om handelsbolag och kommanditbolag finns i lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag.

Hyra

Hyra är en nyttjanderätt. En fastighetsägare ger i ett avtal en hyresgäst rätt använda hus eller del av hus mot ersättning. Hyra delas upp i bostadslägenhet och lokal. Regler om hyra finns i jordabalken (1970:994).

I

Ideell förening

En ideell förening är en fristående juridisk person. Den kan ha rättigheter och skyldigheter som en fysisk person och kan förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Medlemmarna är inte personligen ansvariga för föreningens förpliktelser. Tanken med en ideell förening är förverkliga en eller flera idéer. Föreningen företräds av en styrelse eller personer som styrelsen utser (firmatecknare). Det finns inga lagregler om ideella föreningar. Men enligt praxis skapas en förening om minst två personer har antagit stadgar som reglerar namn, syfte och beslutsgång, och tillsatt en styrelse.

Inteckning

Med inteckning menas ett sätt att pantsätta en fastighet. Det går till så att ägaren ansöker om inskrivning i fastigheten på ett visst belopp till exempel 100 000 kronor (inteckning). Ett bevis om inteckning kallas pantbrev. Pantbrevet kan sedan överlämnas som säkerhet för en fordran, till exempel en bank eller någon annan långivare. Regler om inteckning finns i jordabalken (1970:994).

Intresseanmälan

Någon allmän rätt till förköp av fastigheter finns inte. Men för att underlätta för bostadsarrendatorer, jordbruksarrendatorer och hyresgäster att förköpa har regler om detta införts. För att kunna göra detta ska arrendatorerna eller den bostadsrättförening som hyresgästerna bildat göra en intresseanmälan som antecknas i fastighetsregistret. Så länge intresseanmälan finns antecknad får i huvudsak inte fastigheten säljas till någon annan än den som gjort intresseanmälan. Regler om detta finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

J

Juridisk person

En juridisk person är ett företag, verksamhet eller organisation som kan ha rättigheter och skyldigheter som en fysisk person (människa) och kan förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Det finns i Sverige ingen allmän lag om vad som är en juridisk person utan det finns i särskilda lagar som för aktiebolag i aktiebolagslagen, för ekonomiska föreningar i lagen om ekonomiska föreningar eller för dödsbon i ärvdabalken. Ibland finns det enbart praxis som för ideella föreningar. Utländska juridiska personer godtas som sådana i Sverige om det är en juridisk person i hemlandet.

K

Klyvning

Klyvning är en fastighetsbildningsåtgärd. Det innebär att en fastighet som ägs av flera personer gemensamt delas upp så att alla delägare får en egen ny fastighet. Samtidigt upphör den ursprungliga fastigheten. Regler om klyvning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Köp

Med köp menas ett avtal om förvärv av fastighet mot ersättning i pengar. Det är det vanligast förvärvet. Vid köp brukar två förvärvshandlingar, köpekontrakt och köpebrev, användas. Regler om köp av fastighet finns i jordabalken (1970:994).

Köpebrev

Vid köp brukar två köpehandlingar användas, köpekontrakt och köpebrev. Köpebrevet brukar innehålla ett minimum av uppgifter men tillräckligt för att uppfylla kraven i jordabalken. Syftet med köpebrevet är fungera som

kvitto på betalning av köpeskillingen och visa att köpet är klart och inte längre villkorat. Lagfart brukar sökas enbart på köpebrevet. Det finns inget krav på att två handlingar ska användas utan en går bra. Regler om köpebrev finns i jordabalken (1970:994).

Köpekontrakt

Vid köp brukar två köpehandlingar användas. Det första är köpekontraktet som brukar innehålla alla avtalsklausuler. I kontraktet är köpet ofta villkorat av att köpeskillingen betalas av köparen. När betalning har skett brukar köpebrev utfärdas. Det finns inget krav på att två handlingar ska användas utan en går bra. Regler om köpekontrakt finns i jordabalken (1970:994).

L

Lagfart

Med lagfart menas en officiell registrering av en ny ägare till en fastighet eller en andel av en fastighet efter ett förvärv. Alla som förvärvat en fastighet ska söka lagfart inom tre månader. Undantag gäller dödsbos förvärv från avliden och vid bodelning om en person tillskiftas fastigheten som personen redan har lagfart på. Regler om lagfart finns i jordabalken (1970:994).

Legat

Legat är en viss egendom eller ett visst belopp som i testamente tilldelats någon, det vill säga en tavla, en fastighet eller en summa pengar som 150 000 kronor. En legatarie är inte delägare i dödsboet. Regler om legat finns ärvdabalken (1958:637).

M

Makesamtycke

Med makesamtycke menas att en maka måste skriftligen samtycka till om den andra makan vill överlåta eller inteckna fastighet som är giftorättsgods. Detta gäller under tiden när de är gifta men också efter att ett äktenskap är upplöst till dess bodelning är gjord. Samma sak gäller om fastigheten varit gemensam bostad men är enskild egendom genom äktenskapsförord. Regler om makesamtycke finns i äktenskapsbalken (1987:230).

N

Nyttjanderätt

Med nyttjanderätt menas ett avtal om rätt för en annan person än ägaren att på visst sätt använda en fastighet och är en samlingsbeteckning. Rätten kan gälla en hel fastighet eller ett begränsat område av en fastighet. Det finns många olika sorters nyttjanderätter som hyra, arrende, tomträtt och bostadsrätt. Ska ingen ersättning betalas brukar det kallas benefik nyttjanderätt, gratisarrende eller gratisupplåtelse. Regler om nyttjanderätt finns i jordabalken (1970:994).

P

Pantsättning

För kunna pantsätta en fastighet krävs att inteckning i fastigheten har tagits ut. Pantbrevet lämnas sedan över till långivaren som säkerhet för ett lån. Är pantbrevet ett skriftligt ska det fysiskt lämnas över till långivaren och är det ett datapantbrev ska långivaren antecknas som innehavare i pantbrevsregistret. Sker inte betalning till långivaren kan långivaren begära utmätning och få fastigheten såld och på så sätt få skulden betald. Regler om pantsättning finns i jordabalken (1970:994) och lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

R

Rådighetsinskränkning

Begränsning/att inte kunna utnyttja sin äganderätt fullt ut.

S

Sambo

Med sambo menas en form av samlevnad där ett ogift par stadigvarande bor tillsammans i ett parförhållande och har gemensamt hushåll. Upphör ett samboförhållande ska bodelning göras av samboegendom. Med detta menas bohag och gemensam bostad om dessa köpts med syftet att vara för gemensam användning. Regler om sambor finns i sambolagen (2003:376).

Samfällighet

Med samfällighet menas mark, anläggningar och rättigheter som gemensamt tillhör flera fastigheter, till exempel vägar, avloppsanläggningar eller grönområden. Till skillnad från fastigheter, som ägs av antingen juridiska eller fysiska personer, ägs samfälligheter av de fastigheter som har del i samfälligheten. De är en del av delägarfastigheten och följer med fastigheten vid försäljning. Regler om samfälligheter finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Sammanläggning

Sammanläggning är en fastighetsbildningsåtgärd. En person som äger flera fastigheter kan slå ihop dem till en ny fastighet samtidigt upphör de ursprungliga fastigheterna. Regler om sammanläggning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Samäganderätt

Med samäganderätt menas att minst två personer äger en fastighet. Det krävs samtycke av alla delägare för att man ska kunna fatta beslut om den samägda egendomen. Alla delägare har en viss andel i fastigheten man äger tillsammans. Den som betalar 20 procent för en fastighet äger en femtedel. Även om alla delägare måste samtycka om förvaltningen av en fastighet kan en delägare sälja sin andel utan de övriga delägarnas samtycke. Regler finns i lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt.

Servitut

Med servitut menas den avtalade rätten för en fastighet att använda en annan fastighet på ett bestämt sätt. Servitutet kan gälla rättigheter som väg eller båtplats, dra ledning eller använda brunn. Det kan också gälla ett förbud mot att plantera träd som skymmer. Den fastighet som upplåter rätten är den tjänande fastigheten och den som har rätten är den härskande fastigheten. Regler om servitut finns i jordabalken (1970:994).

Stiftelse

Stiftelse är en fristående juridisk person som kan ha rättigheter och skyldigheter som en fysisk person och kan förvärva egendom, ingå avtal och ha skulder. Tanken med en stiftelse är att förvalta en ekonomisk förmögenhet för ett särskilt ändamål. En stiftelse företräds av en styrelse eller en förvaltare, eller personer som utses av styrelsen (firmatecknare). Regler om stiftelser finns i stiftelselagen (1994:1220).

T

Testamente

Genom ett testamente kan en person förordna om sin kvarlåtenskap efter sin död. Det ska upprättas skriftligen med två vittnen. För att ett testamente ska bli giltigt krävs att det delges legala arvingar. Delgivning behövs dock inte med en arvinge som har godkänt testamentet. Vill arvinge göra gällande att testamente är ogiltigt ska arvingen väcka klandertalan inom sex månader annars är rätt till talan förlorad. Regler om testamente finns i ärvdabalken (1958:637).

Testamentsexekutor

En person kan i sitt testamente utse en testamentsexekutor att sköta boutredningen. Förordnande att vara testamentsexekutor innefattar rätt att företa alla för boets utredning behövliga åtgärder. Regler om testamentsexekutor finns i ärvdabalken (1958:637).

Tomträtt

Med tomträtt menas en nyttjanderätt på obestämd tid mot en ersättning som kallas avgäld. Tomträtten gäller inte för all framtid utan fastighetsägaren kan säga upp tomträtten efter vissa tidsperioder som brukar vara 40 eller 60 år. Tomträttshavaren får inte säga upp tomträtten men får fritt överlåta och inteckna tomträtten. Tomträtt får upplåtas av stat och kommun. Innehav av tomträtt ska skrivas in på samma sätt som lagfart. Regler om tomträtt finns i jordabalken (1970:994).

U

Universell testamentstagare

Universell testamentstagare är den som i testamente får egendom i stället för arvinge. Detta genom att testamentet ger en person hela kvarlåtenskapen eller viss andel, till exempel en fjärdedel (1/4). En universal testamentsta-

gare är delägare i dödsboet. Regler om universella testamentstagare finns i ärvdabalken (1958:637).

Ä

Äganderätt

Med äganderätt menas rätten för en ägare bestämma över förfogandet över en fastighet eller lösöre. Äganderätten har verkan mot andra personer och innebär att staten hjälper till att skydda saken, till exempel genom straff för stöld. Förfoganderätten är inte obegränsad utan det finns gränser till skydd för andra, till exempel om du köper en läsk kan du sälja den, ge bort den, dricka upp den, slänga den eller spara den, men du får inte hälla ut läsken över en annan person eller slänga läsken var som helst. Det finns ingen särskild lag som definierar vad äganderätt är.

Äktenskapsförord

Ett äktenskapsförord innebär att makar genom avtal kan bestämma att egendom som tillhör eller tillfaller någon av dem ska vara enskild egendom. Genom ett nytt äktenskapsförord kan makar bestämma att egendomen ska vara giftorättsgods. Regler om äktenskapsförord finns i äktenskapsbalken (1987:230).

Överklagande och tidsfrister

Tabell 2 Överklagande och tidsfrister

Vad	När	Var	Lagrum
BESLUT I INSKRIVNINGSÄRENDE			
Rättelse av uppgift i Fastighetsregist-rets inskrivningsdel	Ingen tidsfrist	Begäran om rättelse ska vara skriftlig och skickas in till Lantmäteriet, Fastig-hetsinskrivningen	19 kap. 22 § 1 st. jordabalken
Överklagande av slutliga beslut (av-visning, avslag, be-viljande) eller beslut om vilande-förklaring	Senast tre veckor från den dag underrättelsen om beslutet hölls tillgänglig för sö-kanden* eller fyra veckor från den inskrivningsdag då beslutet meddelades (Undantag: beslut om rättelse endast 3 veckor från be-slutsdatum)	Överklagandet ska vara skriftligt och ställt till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger,** men ska skickas in till Lantmäteriet, Fastig-hetsinskrivningen.	19 kap. 32 och 34 §§ jordabalken
STÄMPELSKATT			
Ändring av stäm-pelskatt	Ingen tidsfrist	Begäran om ändring av stämpelskatt ska vara skriftlig och ska skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen	37 a § stämpelskattelagen

Vad	När	Var	Lagrum
Återvinning av stämpelskatt	Inom ett år efter det att förutsättningarna för återvinning har inträtt, dock alltid inom tre år från dagen för beslutet om skattens fastställande	Begäran om återvinning ska vara skriftlig och skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen	36-37 §§ stämpelskattelagen
Uppskov med betalning av stämpelskatt	Tidigast när lagfart eller inskrivning söks och senast ett år efter den dag då skatten fastställts	Begäran om uppskov ska vara skriftlig och skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen	32 a-b §§ Stämpelskattelagen
Överklagande av fastställande av stämpelskatt, efterbeskattning och återvinning	Senast tre år från beslutsdatumet	Överklagandet ska vara skriftligt och skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen men vara ställt till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger.**	39 § stämpelskattelagen
Överklagande av övriga beslut som gäller stämpelskatt (exempelvis uppskov enligt 32 a §, anstånd med betalning enligt 32 § och utdömande av vite enligt 28 § stämpelskattelagen)	Tre veckor från den dag underrättelsen hölls tillgänglig för sökanden* eller fyra veckor från den inskrivningsdag då beslutet meddelades	Överklagandet ska vara skriftligt och ställt till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger** men ska skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen	38 § stämpelskattelagen och 19 kap. 34 § jordabalken

Vad	När	Var	Lagrum
EXPEDITIONSAVGIFT			
Överklagande av beslut om expeditionsavgift	Inom ett år från den dag då avgiften betalades (kan även överklagas innan avgiften har betalats.)	Beslut om expeditionsavgift får överklagas hos Skatteverket, men ska skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen. Expeditionen ska bifogas skrivelsen.	24 § inskrivningsförordning
Rättelse av expeditionsavgift	Ingen tidsfrist	Begäran om rättelse skickas till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen	36-39 §§ förvaltningslagen

I Inledning

Fastighetsregistret innehåller fastighetsanknuten information.

Den fastighetsanknutna informationen är uppdelad i en allmän del, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel. Informationen är offentlig.

Fastighetsregistrets inskrivningsdel förs av Lantmäteriets verksamhetsområde Fastighetsinskrivning. Den praktiska handläggningen sker vid sju olika inskrivningskontor. Dessa finns i Hässleholm, Eksjö, Uddevalla, Norrtälje, Mora, Härnösand och Skellefteå.

Ansvaret för landets indelning i fastigheter har landets statliga och kommunala lantmäterimyndigheter. 39 av landets kommuner har efter ansökan hos Lantmäteriet fått medgivande att ha egna kommunala lantmäterimyndigheter (KLM) som har den egna kommunen som sitt arbetsområde. I övriga kommuner är det Lantmäteriet som genom Fastighetsbildningen ansvarar för förrättningsverksamheten. Lantmäteriet får även genomföra förrättningar i kommuner med kommunala lantmäterimyndigheter om kommunen önskar det.

Denna handledning innehåller kommentarer, som bygger på lagar, förarbeten, rättsfall och andra domstolsavgöranden samt Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar, inom de rättsområden som är relevanta för handläggning och beslut i inskrivningsärenden och utredningsärenden. Länkar finns även till hänvisade lagar och rättsfall. I handledningen inkluderar ordet Fastighetsbildningen i de flesta fall även de kommunala lantmäterimyndigheterna.

2 Aviseringar

En fastighet kan ändras på olika sätt. Gemensamt för förändringar av fastigheter är att detta sker genom beslut fattat av en lantmätare i en lantmäteriförrättning. Ett sådant beslut kan överklagas och om ingen klagar inom tiden, vinner beslutet laga kraft. En avisering skickas då till Fastighetsinskrivningen som för in förändringarna i fastighetsregistret.

I avsnitt 2.1 Avisering från Fastighetsbildningen följer en kort förklaring av de vanligaste åtgärderna som beslutas i lantmäteriförrättningen och vilken inverkan de har på respektive fastighet.

2.1 Avisering från Fastighetsbildningen

Fastighetsbildningen underrättar Fastighetsinskrivningen om ändringar i fastighetsregistret som rör indelningen i fastigheter eller som medför ny beteckning för en fastighet samt om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft förändras eller upphör att gälla i viss fastighet.

Avstyckning

Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning. Om någon köpt ett område av en större fastighet för att till exempel bygga ett hus, måste området skiljas från den större fastigheten (stamfastigheten). Det gör man med avstyckning.

Inskrivningsuppgifter från stamfastigheten kopieras inte till den avstyckade fastigheten i samband med att fastigheten registreras i fastighetsregistret. De uppgifterna förs in i fastighetsregistret när Fastighetsinskrivningen handlägger aviseringen. Om en fastighet besväras av inteckning kommer belastningen vid fastighetsbildning i form av avstyckning att besvära både stamfastigheten och styckningslotter, om lantmätaren inte beslutar att styckningslotten ska vara inteckningsfri. På varje inteckning redovisas i fastighetsregistrets inskrivningsdel vilka fastigheter den besvärar efter texten gäller i.

Av aviseringen framgår även om och i vilken/vilka fastigheter (stamfastigheten/styckningslotterna) ett servitut eller nyttjanderätt ska gälla, se mer info i stycket nedan gällande Inverkan på inskriven rättighet med mera.

Anteckningar avförs om det är uppenbart att de är betydelselösa. Av aviseringen framgår ofta att nybildad fastighet inte berörs av fordran med legal förmånsrätt, 10 kap. 9 § FBL. Finns ingen anteckning om sådan fordran saknar uppgiften betydelse.

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering kan mark föras över från en fastighet till en annan. Om en fastighet eller del av en fastighet överlåts och samtidigt överförs till en annan fastighet genom fastighetsreglering behöver förvärvaren inte söka lagfart.

Sammanläggning

Sammanläggning innebär att den som äger flera fastigheter eller fastighetsdelar, kan lägga samman dessa till en enda fastighet.

Lagfartsuppgifterna för den egendom som ingått i sammanläggningen införs på den nybildade fastigheten. Har lagfart sökts vid olika tillfällen på de i sammanläggningen ingående fastigheterna/fastighetsdelarna redovisas det äldsta fånget fullständigt. Tidigare redovisades efterföljande fång med lagfartsanmärkningen ÖVR FÅNG och akthänvisning. Idag redovisas fullständiga uppgifter även för dessa förvärv.

Verkan i lagfartshänseende av att sammanläggning sker på grund av avtal enligt 12 kap. 2 § 2 st. FBL regleras i 12 kap. 7 § 4 st. FBL. Regleringen innebär att den för vardera maken/makan beviljade eller sökta lagfarten automatiskt ska hänföras till den andel i den nybildade fastigheten som tillkommer denne enligt avtalet. Avtalet ska således inte läggas till grund för någon lagfartsansökan, varför inte någon stämpelskatt blir aktuell, 6 § p 1 lagen om stämpelskatt.

Samtliga inteckningar och inskrivna rättigheter förs in på den nybildade fastigheten i gällande företrädesordning. Har företrädesordning fastställts av Fastighetsbildningen förs inskrivningarna in i den fastställda ordningen.

Klyvning

När två eller flera äger en fastighet tillsammans och vill dela upp fastigheten så att varje delägare får en egen ny fastighet, kan de klyva fastigheten.

Lagfartsuppgifterna avseende de olika andelarna av klyvningsfastigheten införs så att varje nybildad fastighet erhåller uppgifterna från den andel som efter klyvningen motsvarar respektive nybildad fastighet.

Inteckningar som är beviljade i klyvningsfastigheten blir gemensamma för de nybildade fastigheterna.

Även nyttjanderätter och servitut blir gemensamma för de nybildade fastigheterna om det inte framgår av aviseringen vilken/vilka fastigheter som ska belastas.

Inverkan på inskriven rättighet med mera

Fastighetsinskrivningen aviseras om åtgärder som innebär en förändring i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förutom nybildning eller avregistrering av fastighet aviseras också att fastighet belastas av fordran som ska antecknas enligt lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning, 27 § FBK. Nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som har skrivits in och som har ändrats enligt 5:33 a eller 7:13 FBL eller upphört att gälla i viss fastighet genom fastighetsreglering aviseras också, 75 § FRF.

Innebär fastighetsbestämning enligt FBL att redovisningen av servitut i inskrivningsdelen ska ändras, skickar Fastighetsbildningen en underrättelse till Fastighetsinskrivningen. Även vid omvandling av inskrivet servitut eller

inskriven nyttjanderätt till ledningsrätt skickar Fastighetsbildningen en underrättelse om omvandlingen när ledningsbeslutet förts in i fastighetsregistrets allmänna del, 4 § ledningsrättskungörelsen (LLK).

Delas en fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning begränsad till visst område genom upplåtelseavtalet, upphör rättigheten dock att besvära fastighet som inte omfattar någon del av området, 7 kap. 27 § JB. För att hindra att inskrivning av nyttjanderätt eller servitut förs över till en nybildad fastighet, som inte besväras av den rättighet inskrivningen avser, undersöker Fastighetsbildningen vid fastighetsbildningsförrättning om rättigheten berör den nybildade fastigheten. Fastighetsbildningen underrättar Fastighetsinskrivningen om i vilken eller vilka fastigheter rättigheten ska gälla efter fastighetsbildningsförrättningen. Enligt 10 kap. 9 § FBL äger i fråga om avstyckad fastighets ansvar för sådan fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastighet, bestämmelserna i 6 kap. 11 § 2 och 3 st. jordabalken (JB) motsvarande tillämpning, även om stamfastigheten och den avstyckade fastigheten är i samme ägares hand. Detta innebär att den avstyckade fastighetens ansvar för fordringen alltid är subsidiärt, om inte annat följer av särskilda bestämmelser. Fastighetsbildningen kan emellertid vid avstyckning förordna att sådan fordran inte ska besvära den avstyckade lotten, 10 kap. 9 § 2 st. FBL.

2.1.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Ansökan om lagfart innan avisering

Lagfartsansökningar ska som huvudregel behandlas enligt nedanstående beskrivning när fastigheterna ännu inte bildats eller när nybildade fastigheter ännu inte genom avisering har införts i fastighetsregistret.

A) Förvärvshandling och ansökan tar endast upp den nya fastighetsbeteckningen (Fastighetsinskrivningen känner inte till stamfastigheten) och aviseringen har inte kommit in.

Får Fastighetsinskrivningen inte tag i ingivaren och får ett förtydligande om vilken fastighet som är stamfastighet eller att ingivaren återkallar ansökan, måste ansökan avvisas eftersom den nya beteckningen inte finns och Fastighetsinskrivningen därmed inte har någon giltig fastighetsbeteckning att registrera ärendet på.

B) Det framgår av handlingarna att förvärvet avser del av en stamfastighet men någon avisering har inte kommit in. *Huvudregeln är vilande på stamfastigheten eftersom förvärvet är beroende av fastighetsbildning.*

C) Den nya beteckningen framgår eller Fastighetsinskrivningen vet av någon annan anledning att det är en del av en stamfastighet som överlåts.

När vi av någon anledning har information om att beslut i fastighetsbildningsärendet har fattats ska uppskov meddelas, det finns inte någon vilandegrund kvar eftersom fastighetsbildningen är avslutad och fastigheten bildad. Det kan framgå att beslut är fattat genom att aviseringen

har kommit in på en senare inskrivningsdag eller att kunden skickat med fastighetsbildningsbeslutet. För att besluta inskrivningsärendena i kronologisk ordning behövs ett mellanliggande uppskovsbeslut för lagfartsärendet. Detta beslut måste, även om ansökan avser den nybildade fastigheten, läggas på stamfastigheten. Anledningen är att den nybildade fastigheten ännu inte fått någon fastighetsinformation genom avisering.

Även om aviseringen har kommit in och ligger på en inskrivningsdag längre fram, behöver alltså ett mellanliggande uppskov beslutas på stamfastigheten. Kunden informeras i beslutet om att ärendet kommer tar upp till ny prövning efter att fastighetsinformation har förts in på den nybildade fastigheten.

2.2 Avisering från Fastighetsinskrivningen

Bestämmelser om i vilka situationer Fastighetsinskrivningen ska lämna uppgifter till Fastighetsbildningen finns i 16 och 17 §§ inskrivningsförordningen 2000:309.

Vid lagfart

För fastighet belägen i Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens eller Norrbottens län eller i Älvdalens kommun i Dalarnas län som vid utgången av 1992 tillhörde staten får renskötsel bedrivas enligt 3 § Rennäringslagen (1971:437). Om det i ett lagfartsärende där fastighet överlåts från staten framkommer att fastigheten tillhörde staten vid utgången 1992, ska Fastighetsinskrivningen underrätta Fastighetsbildningen om detta. Detta gäller även för fastigheter där staten inte haft lagfart men styrkt sitt ägande enligt 60 a § JP. Underrättelse ”renbetesrätt” bockas i och skickas då automatiskt till Fastighetsbildningen när lagfart beviljats och ärendet klarmarkerats av Fastighetsinskrivningen. Uppgiften "Fastigheten tillhörde staten vid utgången av juni 1992" kommer då att framgå i fastighetsregistret.

Vid avtalsservitut

När en ansökan om inskrivning av ett servitut beviljas, ska Fastighetsinskrivningen omedelbart underrätta Fastighetsbildningen om beslutet. Underrättelse sker automatiskt när ärendet har klarmarkerats hos Fastighetsinskrivningen. Dödas eller avförs ett inskrivet servitut, skickas också en underrättelse automatiskt till Fastighetsbildningen i samband med klarmarkering hos Fastighetsinkrivningen.

Observera att i båda dessa fall lämnas underrättelse till Fastighetsbildningen när lagfart respektive inskrivning av servitut beviljats, dvs. inte i de fall lagfart respektive inskrivning av servitut sökts och annat beslut än beviljat meddelats.

3 Allmänna bestämmelser om inskrivning enligt jordabalken

Inskrivningsmyndighet är enligt jordabalken det statliga lantmäteriet. Inom Lantmäteriet är Fastighetsinskrivningen den verksamhetsgren som fullgör inskrivningsmyndighetens uppgifter. Fastighetsinskrivningen är indelad i sju verksamhetsområden. Inom varje verksamhetsområde finns ett inskrivningskontor och för närvarande finns dessa inskrivningskontor i Skellefteå, Härnösand, Mora, Norrtälje, Uddevalla, Eksjö och Hässleholm. Varje verksamhetsområdes geografiska gränser är fastslagna i förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet. Utöver dessa inskrivningskontor finns även Fastighetsinskrivningens Pant och Värdering i Gävle.

3.1 Handläggningen

Inskrivningsdag hålls varje måndag, tisdag, onsdag, torsdag och fredag, som inte är helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, 19 kap. 6 § JB. Inskrivningsdagen avslutas klockan 12.00. Ingivare som befinner sig på inlämningsstället en inskrivningsdag klockan 12.00 men då inte hunnit lämna sin ansökan bör ändå ha rätt att få ansökan upptagen på inskrivningsdagen.

3.1.1 ORIGINALKRAV OCH DIGITALT SIGNERADE HANDLINGAR

Huvudregeln i inskrivningsärenden är att förvärvs- eller upplåtelsehandlingen ska skickas in i original, läs mer i avsnitt 3.3 Ansökan. Från och med den 11 november 2011 skannas ansökan tillsammans med övriga handlingar och sparas i Fastighetsinskrivningens digitala arkiv. De pappershandlingar som inte skickas tillbaka till ingivaren förvaras hos Fastighetsinskrivningen under minst 2 år efter utgången av det kalenderår som ärendet slutbehandlades.

I andra fall när en kopia skickas in måste vissa minimikrav ställas. En kladdig, suddig eller på annat sätt mer eller mindre oläsbar handling är inte en kopia i lagens mening och ska inte godtas.

Digitalt signerade handlingar

I de situationer där lagen ställer formkrav på skriftligt upprättade avtal på fastighetsrättens område, krävs ändrad eller kompletterande lagstiftning för att kunna godkänna digitalt signerade handlingar. Sådan lagstiftning saknas gällande jordabalken varför det i nuläget *inte* finns lagstöd att ta emot digitalt signerade handlingar där fastighetsinskrivningen har ett originalkrav (se promemorian Formel formkrav och elektronisk kommunikation från Finansdepartementet, Ds 2003:29).

Därför kan inte digitalt signerade handlingar i nuläget tas emot där det finns ett originalkrav i form av överlåtelsehandlingar till exempel köp/byte/gåva, upplåtelsehandlingar som vid tomträttsupplåtelser, servitut och nyttjanderätter.

Generellt kan sägas att handlingar kan godtas digitalt signerade där Lantmäteriet inte har något originalkrav uppställt, som exempelvis stadgar, protokoll med mera.

3.1.2 AVGÖRANDE FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

RSV beslut 16 december 1980

Riksskatteverket (RSV) har i avgörande behandlat frågan om en kopia som vidimerats av endast en person kan anses styrkt. Domstolsverket (DV) anförde i yttrande bland annat att det torde vara den enskilde beslutsfattaren som i varje enskilt fall får avgöra om en kopia kan anses styrkt, att det mot bakgrund av principen om fri bevisprövning saknas stöd för att generellt kräva att en kopia vidimeras av mer än en person samt att det torde vara sällan som Fastighetsinskrivningen har anledning att ställa krav på att handlingen är bestyrkt av mer än en person. Riksskatteverket uttalade att termen ”styrkt” inte kan knytas till ett visst antal vittnen.

3.2 Dagbok och ärenderegister

Fastighetsinskrivningen ska föra ett register (ärenderegister) över de ärenden som handläggs av myndigheten. Ärenderegistret förs med automatiserad behandling. Registret får innehålla de handlingar som har kommit in eller upprättats i inskrivningsärenden och uppgifter om handläggningens gång, se 19 § Inskrivningsförordningen (2000:309). Det innebär således att akterna kommer att utgöra en del av ärenderegistret.

3.3 Ansökan

Ansökan om inskrivning ska göras i pappersform eller i elektronisk form, 19 kap. 10 § första stycket JB.

En ansökan i pappersform skickas in till Fastighetsinskrivningen. Ett inskrivningsärende ska tas upp på en inskrivningsdag. Endast helgfri vardag räknas som inskrivningsdag. Detta framgår av 19 kap. 6 1 JB. Inskrivningsdagen gäller från klockan 12.00 och avslutas klockan 12.00 nästföljande dag. En ansökan om inskrivning enligt 20-24 kap. JB eller en anmälan om anteckning enligt 19 kap. 29-30 §§ JB som kommer in till Lantmäteriet efter klockan 12.00, ska handläggas på nästkommande inskrivningsdag.

Ansökan anses, enligt 22 § 1 st. förvaltningslagen, ha kommit in till myndigheten den dag då handlingen anländer till myndigheten eller en behörig befattningshavare vid myndigheten. Observera att 22 § 2 st. förvaltningslagen, om hur ankomstdagen för handlingar bestäms, inte ska tillämpas vid handläggningen av inskrivningsärenden. Detta framgår av 19 kap. 26 b § JB och innebär att ett inskrivningsärende anses ha kommit in när ärendet når myndigheten, oavsett om handlingarna dessförinnan har skilts av för myndigheten på ett postkontor.

Ansökan och andra handlingar i ärendet förs samman i en akt som skannas in i det elektroniska arkivet som är en del av ärenderegistret, 19 kap. 9 § JB.

Ansökans innehåll

En ansökan ska innehålla uppgifter om sökandens namn, postadress och telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Hemligt telefonnummer behöver inte uppges om inte Fastighetsinskrivningen begär det. Om sökanden företräds av en ställföreträdare eller ett ombud behöver sökandens telefonnummer inte heller anges, 19 kap. 11 § JB.

Om uppgift om sökandens namn, postadress, telefonnummer och person- eller organisationsnummer saknas är det inget hinder mot bifall till ansökan om ärendet ändå kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet. Om det inte går att identifiera överlåtare eller förvärvare med tillräcklig säkerhet ska handläggningen av ärendet skjutas upp enligt 19 kap. 14 § JB.

Om ansökan avser annat än inteckning ska den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer.

Alla inskrivningsärenden ska registreras i ett ärenderegister, 19 kap. 8 § JB. Vid registreringen ska det anges vilken eller vilka fastigheter som berörs, 5 § IF.

Ansökan ska omedelbart avvisas om den inte gjorts i pappersform eller som digital/elektronisk ansökan på det sätt som regeringen har föreskrivit samt i de fall förvärvet uppenbarligen inte är sådant att det kan föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 19 kap. 12 § JB.

För ställföreträdare och ombud ska ansökan innehålla uppgift om namn, postadress och telefonnummer. Om uppgift om namn, postadress, telefonnummer och person eller organisationsnummer saknas för ställföreträdare eller ombud är det inget hinder mot bifall till ansökan.

Om en ansökan om lagfart görs av flera gemensamt, ska den innehålla uppgift om hur stor del av fastigheten varje sökande har förvärvat, 20 kap. 5 § 2 st. JB. Saknas uppgift om andel ska Fastighetsinskrivningen skjuta upp handläggningen av inskrivningsärendet enligt 19 kap. 14 § JB och förelägga sökanden att komplettera ansökan. Följs inte föreläggandet ska ansökan anses avse andelar efter huvudtalet, vilket innebär att samtliga sökanden ska ha lika stora andelar. Samma regler gäller för ansökan om inskrivning av tomträtt, 21 kap. 7 § JB. Se även Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

3.3.1 ÖVERGRIPANDE FÖR ALLA ANSÖKNINGAR

Allmänt

Inskrivningsmyndighetens prövning är i huvudsak av formell natur. Besluten grundar sig på de handlingar som getts in i respektive ärende och de uppgifter som finns tillgängliga i fastighetsregistret på den inskrivningsdag ansökan kom in till Fastighetsinskrivningen och som berör den i ärendet aktuella fastigheten. Det finns ingen skyldighet för Fastighetsinskrivningen att underrätta sökanden inför kommande avgöranden eller beslut, se Göta hovrätts beslut i mål Ö 2586-06. Eventuella

varningar, som görs i ett så kallat varningsbrev om att någon försöker att söka lagfart på ett misstänkt ogiltigt förvärv, behöver Fastighetsinskrivningen inte bevaka innan ett lagfartsärende avgörs, se Hovrätten för Västra Sveriges beslut, Ö 2000-03. Det finns dock inget som hindrar att Fastighetsinskrivningen sparar sådana varningsbrev. Varningarna kan dock inte skrivas in i fastighetsregistret då det saknas lagstöd, jämför JO:s beslut Dnr 4206-2004.

Inskrivningsmyndigheten ska se till att ett ärende blir så utrett som dess beskaffenhet kräver, Inskrivningsmyndigheten ska genom frågor och påpekanden försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i sökandens framställningar, propositionen 2007/08:54 s 43-44.

Villkor i ansökan

Det förekommer att sökanden förenar ansökan med villkor i ett eller annat avseende. Fastighetsinskrivningen får avgöra från fall till fall om villkoret är sådant att det kan beaktas av myndigheten. Anser Fastighetsinskrivningen att villkoret inte kan beaktas får ingivaren underrättas om detta.

Uppgift om förvärvad andel saknas i lagfartsärende

Vid ansökan om lagfart som görs av flera sökande och där uppgift saknas om hur stor andel varje sökande har förvärvat, ska en tjänsteanteckning göras om det efter telefonkontakt med ingivaren kan konstateras att förvärv skett efter huvudtalet. Om förvärvad andel är annan än efter huvudtalet, ska uppskov meddelas enligt 19:14 JB, i avvaktan på skriftlig uppgift om förvärvad andel.

Om förvärvad andel avviker från huvudtalet ska parterna bekräfta det rätta andelstalet på förvärvshandlingen eller i separat handling. Om ingivaren har fullmakt kan motsvarande uppgift från denne godtas.

Förhandsgranskning

Inga ärenden får, med undantag av registreringen, handläggas innan den inskrivningsdag ärendet ligger på tas upp. En ingivare kan således inte få något besked om en handling är korrekt utformad innan ansökan handläggs på den inskrivningsdag ärendet kom in. I de fall handläggningen av ett ärende skjutits upp eller förklarats vilande får handläggningen av ärende slutföras på en tidigare inskrivningsdag än den då kompletteringen kommit in. Detta torde sällan vara nödvändigt eftersom inskrivningsdag inte längre gäller för tekniska kontor utan endast för varje enskild fastighet.

Handlingar i original

De handlingar Fastighetsinskrivningen ska begära i original är, förutom fullmakter, förvärvshandlingar och upplåtelsehandlingar naturligtvis handlingar där det föreligger ett författningskrav på att originalet ska inges. Fastighetsinskrivningen kan normalt godta kopior avseende till exempel medgivande från make/maka, godkännande av testamente samt andra intyg. Det viktiga är att det i så fall inte föreligger någon anledning att misstro att handlingen stämmer överens med originalet eller att några andra tvivel avseende dess äkthet uppstått. Fastighetsinskrivningens uppgift som registreringsmyndighet bör inte utsträckas till att i alltför stor utsträckning pröva handlingarnas giltighet. Föreligger en misstanke avseende en kopias äkthet måste däremot Fastighetsinskrivningen begära in ett original, 19 kap. 26 b § JB.

När det gäller handlingar via e-post gäller samma krav på dessa som kopiorna.

Handling i kopia i stället för original

Handling som sökanden vill styrka sitt förvärv med (förvärvshandlingen) ska skickas in i original. Om förvärvshandlingen inte skickas in i original är huvudregeln att ansökan ska avslås. Om det inte går att få fram förvärvshandlingen i original kan Fastighetsinskrivningen i undantagsfall godta en kopia. Det ska då framgå av handlingarna i ärendet att originalet är förkommet. Utöver detta krav ska även någon myndighet ha sett originalet. Exempel på sådana förvärvshandlingar är registrerad gåva mellan makar, protokoll eller köpebrev för exekutiv försäljning samt när stat eller kommun är säljare. På handlingen ska det av anställd på myndighet eller kommun intygas/vidimeras att kopian överensstämmer med originalet, benämns officialkopia. Det finns dock inget krav att handlingen skickas in från den intygande myndigheten. prop. 1970:20 A s. 288 f. och 412 f. Där framkommer det att en så kallad officialkopia, det vill säga en myndighets kopia av en originalhandling som skickats in till myndigheten (till exempel en kopia av en vid myndighet inregistrerad boupptecknin) är godtagbar. Jfr även RH 1982:88.

Det ska alltid finnas ett påstående att originalet har förkommit.

a. Vi kan godta officiellt bestyrkta kopior från till exempel
   i. Skatteverket (gåva mellan makar och registrerad bodelning)
   ii. Kronofogden (protokoll eller köpebrev)
   iii. Stat eller kommun (när de är överlåtare)
   iv. Kommunalt lantmäteri (när originalet företetts i förrättningen)
b. Vi kan godta kopia (ska skickas in) med eller utan ett officiellt bestyrkande när originalet varit inne i samband med lantmäteriförrättning hos statligt kontor och vi kan få det bekräftat genom att titta i förrättningsakten. Här blir dock avslag inte fel om de inte själva hänvisat till förrättningsakten.

c. Vi kan godta handlingar från ett tidigare inskrivningsärende när lagfart har sökts eller beviljats med en förvärvshandling i original och denna sedan förkommit. Till exempel om en dödsbodelägare beviljats lagfart med stöd av arvskifte, där flera dödsbodelägare tillskiftas fastigheter, och originalet sen förkommer. Då kan det hänvisas till att handlingen varit inne i original i tidigare ärende. Finns det tecken på att förvärvet inte är gällande kan kommunicering ske enligt 19 kap. 16 § jordabalken

Ansökan gäller fastighet eller tomträtt?

Godtar Fastighetsinskrivningen att det i ansökan anges inskrivning av lagfart men det i handlingarna visar sig att det är en tomträtt som har överlåtits?

Framgår det tydligt i förvärvshandlingen att det är en tomträtt som överlåtits men det i ansökan står angivet att lagfart söks, ska ansökan godtas. En tjänsteanteckning om detta görs i ärendet.

Handlingar på andra språk

En ansökan eller annan handling som är skriven på ett annat språk än svenska ska Fastighetsinskrivningen översätta vid behov. Det ligger i Fastighetsinskrivningens utrednings- och serviceskyldighet att översätta handlingar om det behövs för att den enskilde ska kunna ta till vara sin rätt. Detta framgår av 13 § förvaltningslagen.

Översättning och tolk

Fastighetsinskrivningen ska använda tolk och se till att översätta handlingar om det behövs för att den enskilde ska kunna ta till vara sin rätt när myndigheten har kontakt med någon som inte behärskar svenska. Eventuella kostnader för detta ska staten stå för. För mer information, se avsnitt 5.18.1 Översättningskyldighet.

Fastighetsinskrivningen ska under samma förutsättningar använda tolk och göra innehållet i handlingar tillgänglig när vi har kontakt med någon som har en funktionsnedsättning som allvarligt begränsar förmågan att se, höra eller tala.

Dessa skyldigheter framgår av 13 § förvaltningslagen.

Hantering av förrättningsakter vid inskrivningsärenden

Fastighetsinskrivningen kan behöva uppgifter från förrättningsakt vid handläggning av olika ärenden. För åtkomst till förrättningsakt kan vi behöva beställa akten och i samband med det skjuta upp ansökan i avvaktan på att få tillgång till akten.

Förrättningsakten ska inte läggas in i ärendet i handläggningssystemet. De uppgifter som är nödvändiga för beslut ska i stället anges i tjänsteanteckning.

3.3.2 PAPPERSANSÖKAN

Inledning

När ansökan om lagfart, inskrivning av tomträtt, annan nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft görs i pappersform ska förvärvs- eller upplåtelsehandlingen skickas in i original till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje. Regeln att originalhandlingen ska skickas in är emellertid inte undantagslös, läs mer under övergripande för alla ansökningar, avsnitt 3.3.1.

Undertecknad ansökan

Huvudregel

En ansökan i ett inskrivningsärende behöver som huvudregel inte vara undertecknad av sökanden eller sökandens ombud. Varken jordabalken eller förvaltningslagen innehåller något generellt krav på underskrift. Lantmäteriet ska därför endast kräva underskrift när det finns stöd i lag eller annan författning, eller när det bedöms nödvändigt för att säkerställa att uppgifterna är riktiga eller för att förebygga rättsförluster.

Om det i ett enskilt fall råder osäkerhet om vem som är avsändare av en ansökan och det bedöms nödvändigt att klarlägga vem som skickat in den får Lantmäteriet begära bekräftelse från den påstådde avsändaren med stöd av 21 § förvaltningslagen.

Bekräftelsen kan lämnas muntligen eller skriftligen, till exempel genom att sökanden eller ombudet kontaktas per telefon eller e-post och ombeds bekräfta ansökan. Alternativt kan ärendet skjutas upp och sökanden eller ombudet föreläggas att bekräfta ansökan. Ett sådant föreläggande skickas med stöd av 19 kap. 14 § jordabalken och kan förenas med hot om avvisning om det bedöms lämpligt.

Ansökningar som kräver underskrift

En ansökan behöver vara undertecknad av sökanden eller sökandens ombud i ärenden där sökandens identitet har direkt betydelse för beslutets rättsverkningar. Detta gäller vid

- inteckningsåtgärder enligt 22 kap. jordabalken, eller
- vid dödning av servitut eller nyttjanderätt.

I dessa ärenden säkerställer underskriften att det är rätt person som ansöker. Om en ansökan i ett sådant ärende kommer in utan underskrift ska sökanden eller sökandens ombud föreläggas att komplettera ansökan med originalunderskrift. En sådan brist ska alltså inte leda till avslag. Föreläggandet görs med stöd av 21 § förvaltningslagen och 19 kap. 14 § jordabalken och kan vid behov förenas med hot om avvisning.

Om ansökan är gjord av ombud, se avsnitt 4.2.5 Fullmakt

3.3.3 ELEKTRONISK/DIGITAL ANSÖKAN

En kund som har träffat avtal med Lantmäteriet kan skicka in ansökan i form av ett elektroniskt dokument (elektronisk ansökan eller e-ansökan). Även privatpersoner kan ge in ansökan i elektronisk form (digital ansökan).

Enligt 2 § inskrivningsförordningen (IF) kan en elektronisk/digital ansökan göras om den gäller sådant som anges enligt följande:

1. Lagfart enligt 20 kap. 1 § och lagfartssammanträde enligt 20 kap. 10 § jordabalken,
2. inskrivning eller andra åtgärder avseende tomträtt enligt 21 kap. jordabalken,
3. inteckning enligt 22 kap. 2 § jordabalken,
4. inteckningsåtgärder enligt 22 kap. 7-11 §§ jordabalken, om inteckningen motsvaras av ett datapantbrev,
5. anteckning om innehav och borttagande av sådan anteckning enligt 22 kap. 12 § jordabalken, och
6. inskrivning eller andra åtgärder avseende annan nyttjanderätt än tomträtt samt avseende servitut och rätt till elektrisk kraft enligt 23 kap. jordabalken.

OBSERVERA *2 § IF ändrades den 1 maj 2023 och Lantmäteriet kan för närvarande inte erbjuda möjlighet att ansöka elektroniskt för alla uppräknade ansökningar enligt ovan. Mer information vilka ansökningar som kan göras elektroniskt finns under rubriken Hur vår e-tjänst fungerar* samt i *informationsbladet Ansökan om lagfart och inteckning med e-legitimation.*

Ansökan

En ansökan i form av ett elektroniskt dokument ska lämnas till ett mottagningsställe (server) för elektroniska dokument som Fastighetsinskrivningen har anvisat. Ansökan ska anses ha kommit in till myndigheten när den kommit fram till servern, 19 kap. 10 a § JB.

En ansökan som skickas in med e-post uppfyller inte kraven på elektronisk/digital ansökan (undantag gäller för anteckningsärenden).

Handlingar som ska bifogas

Om en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt skickas in via e-ansökan/digital ansökan får också följande handlingar skickas in elektroniskt:

a. förvärvshandlingen,
b. en handling som innehåller ett samtycke från make, maka, eller sambo att överlåta fastigheten eller tomträtten (makesamtycke eller sambosamtycke).

Det krävs dock att handlingen överensstämmer med originalet (se 2 och 3 §§ inskrivningsförordningen). Kompletteringar i ärendet får skickas in i pappersform även om ansökan skickas in elektroniskt.

Dödning och ny inteckning

Det går även att ansöka om dödning och ny inteckning via både e-ansökan och digital ansökan.

Vid ansökan om dödning av inteckning med skriftliga pantbrev krävs dock en pappersansökan. Detta eftersom det krävs att skriftliga pantbrev skickas in fysiskt och då måste det även framgå avsikten med pantbreven när de kommer in.

Föreskrifter

Lantmäteriet har enligt 3 § IF rätt att meddela föreskrifter om hur en elektronisk handling ska vara beskaffad, hur handlingens överensstämmelse med originalet ska vara bestyrkt och vad som i övrigt ska gälla om det tekniska förfarandet för verifiering av innehåll i och utställare av ett elektroniskt dokument i de ärenden som avses i 2 §. Lantmäteriet har en föreskrift för elektronisk ansökan för professionella kunder (E-ansökan) och en föreskrift för e-tjänst med e-legitimation (digital ansökan).

Kompletteringar

Komplettering till E-ansökan, bör ske via applikationen för E-ansökan.

Komplettering till Digital ansökan skickas in via applikationen. Det går även bra att skicka kompletteringen via e-post, förutom i de fall där kompletteringen gäller fullmakt eller medgivande från make/maka. Fullmakt i original eller en kopia av medgivande skickas då per post.

3.3.4 ANTECKNINGSÄRENDEN VIA E-POST

I ärenden om anteckning och borttagande av anteckning enligt 19 kap. 29-30 §§ JB får anmälan eller annan handling som ska ligga till grund för åtgärden, skickas in i form av ett elektroniskt dokument. Observera att anteckningsärenden får skickas in via e-post. E-postadressen för detta är fastighetsinskrivning@lm.se, se avsnitt 9 Anteckningsärende. Skulle anteckningsärendet skickas till fel e-postadress inom myndigheten bör meddelandet vidaresändas till den korrekta e-postadressen ovan.

3.3.5 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

Allmänt

RH 1982:88

Hovrätten har i visst fall funnit att avskrift av testamente, vilket godkänts av samtliga dödsbodelägare, kunde godtas som förvärvshandling.

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 409-05

En ansökan som getts in utan att vara benämnd med en rubrik ”ansökan” har ansetts uppfylla så pass många uppgifter att ansökan inte skulle ha avvisats av inskrivningsmyndigheten.

Otydlighet i ansökan och kommuniceringsskyldighet

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 1827-08

Fastighetsinskrivningen hade begärt in kompletteringar i ett ärende och då inte upplyst sökanden om att det inte kunde bli aktuellt med stämpelskattebefrielse enligt 7 § SL eftersom transportintyget undertecknats av ett ombud. Hovrätten konstaterade att detta inte gav anledning att ändra stämpelskattebeslutet som Fastighetsinskrivningen meddelat.

Göta hovrätt, Ö 2586-06

Hovrätten konstaterar att Fastighetsinskrivningen inte har någon skyldighet att underrätta sökanden om innehållet i kommande avgöranden även om en sökt åtgärd inte kan beviljas. I avgörandet kunde tillgodoräknande av stämpelskatt inte ske i enlighet med den ansökan som lämnats in.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3704-05

När sökanden gett in en ansökan om lagfart och inteckning samt angett ”skattereduktion 13 800” i ansökningsblankettens ruta ”Åtgärd” hade Fastighetsinskrivningen inte dödat inteckningarna då denna inskrivningsåtgärd inte framgick av ansökan. Hovrätten ansåg att ansökan även avsåg dödning eftersom sökanden angett ”skattereduktion 13 800 kronor” under rubriken ”Åtgärd” samt gett in pantbreven i ärendet.

Göta hovrätt, Ö 2216-04

Av en transportförklaring framgick att ”någon ersättning för den överlåtna egendomen inte lämnats utöver vad som framgår av överlåtelsehandlingen”. Då transportköpet omfattade halva fastigheten talade den formuleringen för att köpeskillingen uppgick till 1 225 000 kronor. Samtidigt hade köpeskillingen angetts till 1 250 000 kronor. Därmed förelåg en uppenbar otydlighet beträffande köpeskillingens storlek. Denna otydlighet ansåg Hovrätten att Fastighetsinskrivningen skulle ha avhjälpt.

3.4 Beslut

När Fastighetsinskrivningen avgör ett inskrivningsärende ska beslutet innehålla de skäl som har legat till grund för beslutet. Skälen behöver inte anges när en ansökan beviljas.

När Fastighetsinskrivningen fattar beslut i inskrivnings- och utredningsärenden som inte skrivs i handläggningssystemet ska de utformas på det sätt som framgår av Lantmäteriets allmänna riktlinjer för beslutsfattande när det är möjligt. I inskrivningsärenden skapas en digital kopia som läggs i det digitala arkivet och i utredningsärenden ska ett signerat exemplar av beslutet läggas till akten.

När Fastighetsinskrivningen i samband med beslut om uppskov eller vilandeförklaring förelägger någon att komplettera en ansökan ska Fastighetsinskrivningen i föreläggandet tydligt ange vad denne ska lämna för uppgifter för att ansökan ska kunna bifallas. I föreläggandet ska Fastighetsinskrivningen också ange de eventuella konsekvenserna av att föreläggandet inte följs.

Om Fastighetsinskrivningen noterar någon annan brist i ansökan än en som omfattas av föreläggandet bör Fastighetsinskrivningen informera om bristen.

Kan det antas att oklarheten kan undanröjas snabbt, kan sökanden under hand beredas tillfälle att göra detta. Beträffande vissa uppgifter kan det vara tillräckligt att uppgifterna hämtas in genom ett telefonsamtal som dokumenteras genom en tjänsteanteckning.

3.4.1 AVVISNING

Bestämmelser om när en ansökan i ett inskrivningsärende ska avvisas finns i 19 kap. 12 § JB.

En ansökan ska omedelbart avvisas om

- den inte är i pappersform eller i föreskriven elektronisk form. Ansökan via e-post uppfyller inte lagens krav;
- den avser ett förvärv som uppenbarligen inte kan skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Med förvärv som inte får skrivas in avses sådana rättigheter som jordabalken över huvud taget inte är tillämplig på, till exempel officialservitut och sådan nyttjanderätt som grundar sig på expropriation eller annat tvångsförvärv. Hit hör också åborätt, gravrätt, vägrätt och bostadsrätt.

I detta sammanhang bör nämnas att 19 kap. 12 § JB inte omfattar en ansökan som avser ett avtal om upplåtelse av hyres- eller arrenderätt som försetts med förbud mot inskrivning. En sådan ansökan ska inte avvisas utan i stället avslås enligt 23 kap. 2 § 1 st. p 8 JB.

En ansökan kan även avvisas om Fastighetsinskrivningen förelagt om komplettering med uppgift om att ansökan, annars, kan komma att avvisas, och detta inte följts. Detta kan göras enligt 19 kap. 14 § 2 st. JB eller enligt 19 kap. 16 § 3 st. JB, om beslut tidigare skjutits upp eller enligt 19 kap. 17 § 2 st. JB, om ansökan tidigare förklarats vilande.

Skyldighet att vidarebefordra felsända ärenden till rätt myndighet

Förvaltningsmyndigheternas serviceskyldighet slås fast i 6 § förvaltningslagen. En myndighet ska se till att kontakterna med enskilda blir smidiga och enkla. Myndigheten ska lämna den enskilde sådan hjälp att han eller hon kan ta till vara sina intressen och hjälpen ska ges i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet. Hjälpen ska ges utan onödigt dröjsmål. Att en myndighet ska ge den hjälp som krävs för att den enskilde ska kunna ta till vara sina intressen innebär bland annat en skyldighet att hjälpa den som har vänt sig till fel myndighet genom att hänvisa till rätt myndighet. Det kan ibland krävas att Lantmäteriet har viss samverkan med andra myndigheter för att se till att frågan vidarebefordras till och tas om hand av rätt myndighet.

Handlingar som uppenbart ska till annan myndighet kan, efter föregående kontakt med ingivaren, skickas vidare till myndigheten, utan att formellt beslut tas. Har ingivaren något att erinra mot förfarandet, eller inte kan nås, ska ärendet avvisas. Tjänsteanteckning ska alltid göras.

3.4.2 AVSLAG

Tabell 3 Anger vilka ansökningar där avslag kan ske

Ansökan avser	Lagrum
Lagfart	20 kap. 6 § JB
Inskrivning av tomträtt	21 kap. 2 § JB
Inteckning	22 kap. 3 § JB
Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft	23 kap. 2 § JB

Även ansökningar om andra åtgärder, till exempel utsträckning, utbyte, sammanföring, nedsättning, dödning, relaxation och anteckning om innehav, kan avslås.

Beträffande avslagsbeslut efter vilandeförklaring, se prop. 1970:20 B 1 s. 525-529. Se även avsnitt 3.4.4.2 Förfarandet när vilandeförklarad ansökan återupptas.

När ett avslagsbeslut meddelats ska Fastighetsinskrivningen underrätta sökanden om beslutet. Underrättelsen ska vara skriftlig och innehålla skälen för beslutet, 19 kap. 20 § JB. Skälen ska även antecknas i akten, 19 kap. 19 § 2 st. JB. Har någon annan hörts i ärendet och går beslutet emot denne ska hen alltid underrättas om beslutet, 19 kap. 20 § 3 st. JB.

Ny ansökan om lagfart/inskrivning av tomträtt efter avslag

Fastighetsinskrivningen ska ta upp ansökan om lagfart/inskrivning av tomträtt till ny prövning utan att avvakta laga kraft för det tidigare avslagsbeslutet även om detta upptäcks först på inskrivningsdagen när den nya ansökan behandlas. En förutsättning är att det ska vara samma sökande och samma förvärvshandling som ligger till grund för den nya ansökan om lagfart samt att denna nu kan beviljas. Denna rutin gäller exempelvis när

ansökan avslås på grund av att förvärvshandlingen skickats in i kopia och därefter kommer en ny ansökan in tillsammans med samma förvärvshandling i original.

3.4.3 UPPSKOV

Bestämmelser om uppskov finns i 19 kap. 13-14 §§ JB.

Ett uppskovsbeslut är inget slutligt beslut. Enligt 19 kap. 32 § JB tillämpas ärendelagen vid överklagande av beslut. Detta innebär att ett uppskovsbeslut får överklagas endast i samband med att det slutliga beslutet i ärendet överklagas, 37 § ÄL. Någon möjlighet att överklaga på den grunden att ett beslut onödigt uppehåller handläggningen av ärendet finns inte i ÄL. (Se även Fitger, Lagen om domstolsärenden s. 267.)

Fastighetsinskrivningen ska genast underrätta sökanden om ett uppskovsbeslut. Beslutet ska motiveras, 19 kap. 20 § JB och skälen ska antecknas i akten, 19 kap. 19 § 2 st. JB. Någon expeditionsavgift utgår inte.

3.4.3.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

RH 2001:56

Fråga om ett ärende är tvistigt enligt 19 kap. 16 § JB (19 kap. 10 § i äldre lydelse). Sedan bolag ansökt om lagfart på förvärv från staten av fastigheter inom samebys året runt marker ovan odlingsgränsen har samebyn, sedan inskrivningsmyndigheten berett denne tillfälle att yttra sig, bestritt ansökningarna under påstående att samebyn på grund av urminnes hävd ägde bättre rätt till fastigheterna än staten. Tvist enligt 19 kap. 10 § JB har inte ansetts föreligga.

JO beslut 2006, DNR 4206-2004

Justitieombudsmannen: En man begärde att Inskrivning skulle anteckna hinder mot att bevilja en bostadsrättsförening lagfart på några fastigheter, men begäran avvisades på grund av formella brister. Föreningens ansökan om lagfart beviljades sedan utan att mannen fick yttra sig, något JO är kritisk till.

Göta hovrätt, ÖÄ 2610-11

Förfarandet som regleras i 19 kap. 16 § JB ska ses som ett utredningsarbete i flera steg och bör inledas med att den vars rätt berörs får tillfälle att yttra sig skriftligen över det som frågan gäller. Först därefter kan ett sammanträde hållas om behov finns.

NJA 2020 s. 606

Ett föreläggande att väcka talan enligt 19 kap. 16 § tredje stycket JB ska ges bara om inskrivningsmyndigheten vid en samlad bedömning av den tillgängliga utredningen anser att det finns en ovisshet om sökandens rätt.

3.4.3.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

När överlåtarens ansökan om lagfart skjutits upp

Enligt 20:7 p 2 JB ska en ansökan om lagfart förklaras vilande om överlåtaren inte har lagfart. Om en överlåtares lagfartsansökan är uppskjuten ska även förvärvarens lagfartsansökan skjutas upp. Av bland annat kommentaren till 20 kap. 7 § 2 p. JB framgår att ansökan inte ska förklaras vilande i dessa fall, trots att överlåtaren inte har lagfart (se Beckman med flera, Jordabalken, 1 april 2015, Zeteo, kommentaren till 20 kap. 7 §).

3.4.3.3 Uppskov vid sammanläggning

I 19 kap. 13 § JB finns regler om uppskov vid sammanläggning. Om en ansökan avser en fastighet eller en del av en fastighet som ingår i en beslutad men inte fullbordad sammanläggning ska handläggningen av ärendet skjutas upp. Ärendet tas upp igen på den inskrivningsdag som infaller närmast efter det att Fastighetsinskrivningen fått ett meddelande om att sammanläggningen fullbordats eller att frågan förfallit. Vid detta slags uppskov sätts något bestämt datum inte ut i beslutet. Om det står klart att en ansökan omedelbart ska avvisas eller avslås enligt bestämmelserna i 19 kap. 12 § eller 20-24 kap. JB ska något beslut om uppskov emellertid inte meddelas.

3.4.3.4 Uppskov för komplettering

En bestämmelse om uppskov för komplettering av utredningen finns i 19 kap. 14 § JB. Handläggningen av ett ärende får skjutas upp till en viss senare inskrivningsdag om det är nödvändigt för utredningen. Detsamma gäller om ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 19 kap. 11 § (namn, adress med mera) och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning. Skjuts handläggningen av ärendet upp får Fastighetsinskrivningen förelägga sökanden att komplettera ansökan, se avsnitt 3.4.5 Föreläggande. Sökanden kan även föreläggas att infinna sig personligen eller genom ombud till ett sammanträde. Vite får sättas ut i föreläggandet. Om sökanden inte följer föreläggandet kan ansökan avvisas, se avsnitt 3.4.6 Ansökan avvisas efter föreläggande.

Att det saknas sådan utredning som behövs för beräkning av stämpelskatt utgör i sig ingen grund för att göra uppskov med beslut om lagfart/tomträttsinnehav enligt 19 kap. 14 § JB. Uppskov görs i stället avseende stämpelskattebeslutet enligt 26 och 28 §§ SL.

3.4.3.5 Uppskov för kommunicering

I 19 kap. 16 § JB finns bestämmelser om ett speciellt utredningsförfarande. Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att sökandens förvärv är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någon annans rätt ska Fastighetsinskrivningen ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig skriftligen. Sammanträde får hållas om det behövs. Finner Fastighetsinskrivningen att det råder tvist om sökandens rätt kan sökanden föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol. Kravet på att det ska föreligga en särskild omständighet förhindrar

att kommunicering eller hörande sker i opåkallat stor utsträckning. Som exempel på när kommunicering eller hörande kan vara påkallat nämns i förarbetena ärenden där den handling som åberopas till stöd för ansökan företer påtagliga tecken på att vara förfalskad eller där det finns anledning anta att en överlåtare eller upplåtare var försatt i konkurs vid över- eller upplåtelsen, prop. 1970:20 del B 1 s. 518.

Förfarandet inleds genom att Fastighetsinskrivningen skriftligen bereder den vars rätt berörs tillfälle att inom viss tid yttra sig i ärendet, 19 kap. 16 § JB. Skrivelsen ska innehålla en kortfattad redogörelse för saken och i vilket avseende den berördes rätt kan komma att påverkas. Ett exemplar av skrivelsen fogas till akten. Samtidigt meddelas ett uppskovsbeslut enligt 19 kap. 14 § JB.

När tiden för yttrande gått ut får Fastighetsinskrivningen ta ställning till den fortsatta handläggningen. Yttrandet kan medföra att sammanträde måste hållas, se nedan under Sammanträde. Det kan också resultera i att handläggningen av ärendet skjuts upp på nytt enligt 19 kap. 14 § JB, samtidigt som sökanden föreläggs att väcka talan vid domstol. Givetvis kan yttrandet också innebära, att myndigheten vid den fortsatta handläggningen kan bortse från de omständigheter som föranledde begäran om yttrande. Om den som beretts tillfälle att yttra sig inte hör av sig inom den utsatta tiden utgör detta inget hinder mot att ärendet prövas i befintligt skick. I samband med att Fastighetsinskrivningen ger någon tillfälle att yttra sig på detta sätt, får även sökanden eller annan ges tillfälle att yttra sig.

I ärenden gällande tvesala ska Fastighetsinskrivningen inte förelägga någon att väcka talan. Fastighetsinskrivningen bör däremot kommunicera ärendet enligt 19 kap. 16 § JB om det inte bedöms som onödigt. Frågan om tvesala berörs i lagmotiven, NJA II 1972 s. 456 f. Bland annat anges följande:

Däremot framstår det som mera tveksamt, hur inskrivningsmyndigheten skall handla i en tvesalusituation. Det är att märka att tvesalu inte i och för sig är någon ogiltighetsgrund och att ett senare förvärv här alltid får göras gällande på grund av tidigare inskrivning, om inte förvärvaren var i ond tro beträffande det tidigare förvärvet. Det bör i detta sammanhang understrykas att inskrivningsmyndigheten möjligen bortsett från speciella undantagsfall - inte får ingripa på sådant sätt att den legala företrädesordningen enligt 17 kap. i departementsförslaget rubbas.

Sammanträde

Om det behövs ska Fastighetsinskrivningen hålla sammanträde, 19 kap. 16 § 2 st. JB.

Sökanden, eller någon annan som ska yttra sig, får föreläggas att inställa sig personligen eller genom ombud. Vite får sättas ut. Följer sökanden inte föreläggandet kan ansökan avvisas. Om någon annan än sökanden inte följer föreläggandet, får ärendet ändå avgöras. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om följderna av att föreläggandet inte följs.

När det gäller vitets storlek, se lagen (1985:206) om viten. Kallelsen delges enligt reglerna i delgivningslagen.

Protokoll ska föras vid sammanträdet. Har annan än sökanden kallats att höras upplysningsvis vid sammanträde enligt 19 kap. 16 § JB har denne rätt till ersättning av allmänna medel, om det inte finns särskilda skäl för att sökanden eller han själv ska stå för kostnaden. Ska ersättning utgå av allmänna medel tillämpas förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen med mera. Kostnaden ska stanna på staten, 4 § IF.

3.4.3.6 Förfarandet när ett uppskjutet ärende återupptas

När tiden för komplettering har gått ut tas ansökan upp till förnyad prövning. Har ansökan dessförinnan kompletterats på ett sådant sätt att den kan bifallas får den tas upp även om den tid som angetts i uppskovsbeslutet inte gått ut.

Komplettering i form av skriftligt yttrande, protokoll vid sammanträde enligt 19 kap. 16 § 2 st. JB eller annan handling bildar akt i det återupptagna ärendet.

Den förnyade handläggningen kan leda till att ansökan bifalls, förklaras vilande, avvisas eller avslås. Det är också möjligt att med stöd av 19 kap. 14 § JB meddela ett nytt uppskovsbeslut. Så är fallet om ett nytt föreläggande måste meddelas, till exempel ett föreläggande för sökanden att väcka talan vid domstol enligt 19 kap. 16 § 3 st. JB.

Föreläggande, se avsnitt 3.4.5 .

Avvisning, se avsnitt 3.4.6.

3.4.4 VILANDEFÖRKLARING

Det händer att en ansökan, trots att det inte finns någon avslagsgrund, innehåller en sådan brist att den inte kan beviljas. Om bristen inte kan åtgärdas genom uppskov och komplettering får ansökan förklaras vilande. Det innebär som huvudregel att ytterligare åtgärder inte kan göras på fastigheten innan bristen åtgärdats och ansökan beviljats.

Allmänt

Bestämmelser om vilandeförklaring finns i 19 kap. 17-18 §§ och 20-23 kap. JB.

Tabell 4 Anger vilka ansökningar som kan vilandeförklaras

Ansökan avser	Lagrum
Lagfart	20 kap. 7 § JB
Inskrivning av tomträtt	21 kap. 3 § JB
Inteckning	22 kap. 4 § JB
Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft	23 kap. 3 § JB

Även en ansökan om utsträckning, 22 kap. 7 § JB kan förklaras vilande, nämligen när ansökan avser utsträckning av en vilandeförklarad ansökan om inteckning, prop. 1970:20 del A s. 301.

Om det inte finns skäl att avslå ansökan och samtidigt inte skäl att bevilja ansökan på grund av något eller några av de hinder som räknas upp i lagrummen ovan, ska Fastighetsinskrivningen fatta beslut om vilande. Observera att om det finns grund för uppskov, ska ansökan inte förklaras vilande utan i stället skjutas upp. I beslutet som har förklarats vilande bör alla hinder mot beviljande anges. Även om Fastighetsinskrivningen inte upptäcker samtliga hinder vid den första prövningen av ansökan ska ändå ett senare hinder beaktas. Det vill säga, även om ett hinder som finns angivet i beslutet har undanröjts, kan ansökan ändå avslås eller förklaras vilande på nytt. Det kan göras på grund av en omständighet som fanns redan vid det första beslutet om vilande men som förbisågs eller inte var känd för Fastighetsinskrivningen vid det tillfället. En ansökan kan också förklaras vilande om det kommit till någon ny omständighet som, om den funnits från början, skulle ha lett till ett beslut om vilande, prop. 1970:20 del B1 s. 525.

Sökanden ska genast underrättas om ett beslut om vilandeförklaring. Beslutet ska motiveras, 19 kap. 20 § JB och skälen ska antecknas i akten, 19 kap. 19 § 2 st. JB. Om en ansökan förklarats vilande får Fastighetsinskrivningen förelägga sökanden att visa om det hinder som föranlett vilandeförklaringen har undanröjts, 19 kap. 17 § JB. Se avsnitt 3.4.5 Föreläggande.

Expeditionsavgift ska tas ut för ett beslut om vilande, 21 § inskrivningsförordningen (2000:309).

3.4.4.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Uppskov och vilande lagfart

Enligt 20:7 p 2 JB ska en ansökan om lagfart förklaras vilande om överlåtaren inte har lagfart. Om en överlåtares lagfartsansökan är uppskjuten ska även förvärvarens lagfartsansökan skjutas upp. Av bland annat kommentaren till 20 kap. 7 § 2 p. JB framgår att ansökan inte ska förklaras vilande i dessa fall, trots att överlåtaren inte har lagfart (se Beckman med flera, Jordabalken, 1 april 2015, Zeteo, kommentaren till 20 kap. 7 §).

Fråga om nytt beslut om vilande lagfart krävs när en eller flera vilandegrunder läkts

Om en lagfart har förklarats vilande på flera grunder och en av vilandegrunderna därefter upphör (läks) kvarstår den vilande lagfarten eftersom det finns kvar andra vilandegrunder. Om Fastighetsinskrivningen får kännedom om att en av vilandegrunderna upphört, görs en tjänsteanteckning om detta. När det kvarstår en eller flera vilandegrunder skickas ett föreläggande till kund om att komma in med handlingar som leder till att ärendet kan beviljas. Huvudregeln är att nytt vilandebeslut inte ska meddelas utan att en ny ansökan från kunden har skickats in, eftersom ärendet redan är vilandeförklarat. Om man däremot upptäcker en ny vilandegrund eller om vi missat att ta med samtliga vilandegrunder tidigare, bör ett nytt beslut om vilande

lagfart tas utan ny expeditionsavgift. Detta för att varje vilandegrund i sig skall vara möjlig att överklaga.

Beträffande vilande inteckning med flera eller nya vilandegrunder, se avsnitt 7.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

3.4.4.2 Förfarandet när vilandeförklarad ansökan återupptas

Efter fullföljd

När sökanden fullföljer en vilandeförklarad ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt eller annan rättighet, behöver förvärvshandlingen eller upplåtelsehandlingen i regel inte skickas in på nytt. Om handlingen skickas in och det visar sig att den efter beslutet om vilandeförklaring försetts med tillägg, ska handlingen skannas till arkivet.

Om ansökan gäller inteckning är det en förutsättning för bifall att vilandebeviset skickas in till Fastighetsinskrivningen. Vilandebeviset ska, efter det att ansökan beviljats, förstöras av Fastighetsinskrivningen, 12 § 1 st. IF. Om vilandebeviset inte skickas in, får Fastighetsinskrivningen förelägga ingivaren att skicka in det, 19 kap. 18 andra stycket § JB. Om beviset förkommit bör ingivaren ansöka om dödning av förkommen handling. Se Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar i avsnitten 3.4.5.2.1 samt 7.1.2.

När en ansökan fullföljs ska Fastighetsinskrivningen pröva ärendet utifrån samma förutsättningar som om det handläggs för första gången. Ansökan kan således bifallas, förklaras vilande på nytt, avslås eller skjutas upp. En ny vilandegrund kan komma i fråga, om Fastighetsinskrivningen vid granskningen upptäcker något hinder för bifall som inte angetts i det tidigare beslutet om vilandeförklaring.

Om Fastighetsinskrivningen finner att en ansökan som har förklarats vilande ska avslås, ska sökanden först beredas tillfälle att yttra sig, 19 kap. 18 § 1 st. JB.

Ex officio - prövning

Fastighetsinskrivningen kan ex officio (självmant) ta upp en ansökan som har förklarats vilande till ny prövning så snart det finns anledning till det, 19 kap. 18 § 1 st. JB. Har ett föreläggande meddelats i samband med det tidigare beslutet att förklara ansökan vilande bör ärendet tas upp till ny prövning på föreläggandets slutdag. Har sökanden inte kommit in med svar på förläggandet, kan ansökan avvisas, se avsnitt 3.5.6 Ansökan avvisas efter föreläggande. Har något föreläggande inte meddelats, bör Fastighetsinskrivningen vid den tidpunkt Fastighetsinskrivningen finner lämplig undersöka om ärendet är i sådant skick att det kan avgöras slutligt, antingen genom bifalls- eller avslagsbeslut. Kan detta inte ske ska vilandeförklaringen bestå.

Om Fastighetsinskrivningen vid sin prövning anser att det hinder som medfört vilandeförklaringen fortfarande består, ska vilandeförklaringen fortsätta att gälla. Fastighetsinskrivningen får då ta ställning till om sökanden ska föreläggas att visa att hindret har undanröjts. Har det ursprungliga hindret undanröjts men Fastighetsinskrivningen kan konstatera att det finns något an-

nat hinder för bifall, bör Fastighetsinskrivningen däremot meddela ett nytt beslut om vilandeförklaring och, när det behövs, utfärda ett nytt föreläggande, se prop. 1970:20 del B 1 s. 525-529.

Om Fastighetsinskrivningen finner att ansökan bör avslås, ska sökanden beredas tillfälle att yttra sig, 19 kap. 18 § 1 st. JB. Yttrandet ska innehålla information om att ärendet kan avgöras i befintligt skick om sökanden inte yttrar sig inom den angivna tiden. Under yttrandetiden fortsätter vilandeförklaringen att gälla. Efter det att yttrandetiden gått ut meddelar Fastighetsinskrivningen ett nytt beslut i ärendet beroende på vad som framkommit av yttrandet.

Föreläggande, se avsnitt 3.4.5 .

Avvisning, se avsnitt 3.4.6

3.4.5 FÖRELÄGGANDE

3.4.5.1 Föreläggande i samband med uppskov

När Fastighetsinskrivningen fattar beslut om uppskov för komplettering av utredning enligt 19 kap. 14 § 1 st. JB får sökanden föreläggas att ge in de uppgifter eller den utredning som behövs, 19 kap. 14 § 2 st. JB. I föreläggandet ska det, tas med en upplysning, om att ansökan kan avvisas om inte sökanden följer föreläggandet, se avsnitt 3.4.6 Ansökan avvisas efter föreläggande.

3.4.5.2 Föreläggande i samband med vilandeförklaring

När Fastighetsinskrivningen fattat ett beslut om att förklara en ansökan vilande enligt 20 kap. 7 §, 21 kap. 3 §, 22 kap. 4 § och 23 kap. 3 § JB ska Fastighetsinskrivningen i normalfallet förelägga sökanden att skicka in handlingar som visar att hindret som har föranlett vilandeförklaringen har blivit undanröjt, 19 kap. 17 § 2 st. JB. Desamma gäller för de fall då Fastighetsinskrivningen ex officio tar upp en tidigare vilandeförklarad ansökan till ny prövning, 19 kap. 18 §.

I föreläggandet tas det med en upplysning om att ansökan kan avvisas om inte sökanden följer föreläggandet, se 3.4.6. Ansökan avvisas efter föreläggande. Har föreläggandet förenats med vite måste det delges sökanden personligen, 2 § lagen (1985:206) om viten. Se vidare avsnitt 14 Vitesföreläggande.

3.4.5.2.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

En vilandeförklarad ansökan om inteckning får inte beviljas om vilandebeviset inte har skickats in (22 kap. 5 § JB). Om någon vilandegrund inte längre föreligger (samtliga begärda kompletteringar har kommit in) men vilandebeviset fortfarande saknas i ärendet så ska ansökan inte avslås. Sökanden ska i dessa lägen föreläggas att inge vilandebeviset men det bör som huvudregel inte ske vid hot om vite. Om sökanden meddelar att vilandebeviset förkommit ska sökanden - muntligt eller skriftligt - uppmanas att ansöka om dödande av förkommen handling.

I de fall en vilandeförklarad ansökan om inteckning ska avslås, ska sökanden dessförinnan beredas tillfälle att yttra sig enligt 19 kap. 18 § första stycket JB. Vilandebeviset behöver inte finnas i ärendet för att ansökan ska kunna avslås eller avvisas. Sökanden ska enligt 12 § IF ge in vilandebeviset till Fastighetsinskrivningen bland annat när ansökan ska avvisas. Någon uppföljning att sökanden skickar in vilandebeviset ska inte göras. Om vilandebeviset skickas in ska det förstöras.

3.4.6 ANSÖKAN AVVISAS EFTER FÖRELÄGGANDE

Bestämmelser om att en ansökan kan avvisas finns i 19 kap. JB.

Tabell 5 Visar när ansökan avvisas efter föreläggande

Efter beslut om	Sökanden har inte	Lagrum
Uppskov	gett in den utredning som behövs eller har inte infunnit sig till sammanträde	19 kap. 14 §
Uppskov	väckt talan vid domstol	19 kap. 16 §
Vilandeförklaring	visat att det hinder som föranlett vilande förklaringen blivit undanröjt	19 kap. 17 §

Om sökanden underlåter att komplettera en ansökan efter föreläggande enligt 19 kap. 14 § 2 st. kan Fastighetsinskrivningen avvisa ansökan.

Det är inte lämpligt att avvisa en ansökan då den avser ett inskrivningspliktigt förvärv, prop.1970:20 B 1 s. 526-527. Fastighetsinskrivningen ska därför inte per automatik avvisa en ansökan då ett föreläggande inte följts. Det är viktigt att Fastighetsinskrivningen gör en bedömning av lämpligheten innan ett beslut om avvisning sker. Om Fastighetsinskrivningen anser att det är olämpligt att avvisa ansökan kan Fastighetsinskrivningen i stället att vid vite förelägga sökanden att komplettera sin ansökan.

När en ansökan avvisats ska Fastighetsinskrivningen genast underrätta sökanden om beslutet. Underrättelsen ska vara skriftlig och innehålla skälen för beslutet, 19 kap. 20 § JB. Skälen ska även antecknas i akten, 19 kap. 19 § 2 st. JB. Har någon annan hörts i ärendet och går beslutet emot denne ska hen alltid underrättas om beslutet, 19 kap. 20 § 3 st. JB.

3.4.7 ANSÖKAN AVSKRIVS FRÅN FORTSATT HANDLÄGGNING

En ansökan i ett inskrivningsärende kan återkallas/återtas av ombud/kontaktperson eller av sökanden. Det är viktigt att det tydligt framgår vilken ansökan som återkallelsen avser. Återkallelsen ska som huvudregel skickas in skriftligen eller genom e-post. I undantagsfall kan återkallelse ske även muntligen om omständigheterna i ärendet tillåter det.

I de flesta fall kan Fastighetsinskrivningen, fram till dess att ärendet har avgjorts slutligt, det vill säga att ansökan har beviljats, avslagits eller avvisats, besluta att ärendet avskrivs från fortsatt handläggning. Eftersom den som förvärvar en fastighet är skyldig att ansöka om lagfart, kan en ansökan som

avser lagfart normalt inte återkallas när ansökan har förklarats vilande. Se även 3.4.8 Återtagande av vilandeförklarad lagfartsansökan.

I de fall en ansökan om inteckning har förklarats vilande kan ärendet avskrivas endast om ingivaren skickar in det vilandebevis som utfärdats enligt 22 kap. 4 § andra stycket JB.

3.4.8 ÅTERKALLELSE AV VILANDEFÖRKLARAD ANSÖKAN

Möjlighet till återkallelse gäller för samtliga vilandeförklarade inskrivningsärenden enligt kapitel 20-23 i jordabalken;

- lagfart,
- tomträtt,
- inteckning,
- nyttjanderätt,
- servitut och
- rätt till elektrisk kraft.

En förutsättning för återkallelse av vilande *inteckning* är att vilandebeviset skickas in.

Det är inte möjligt att återkalla en beviljad ansökan, se bland annat propositionen 1970:20 del B 2 s. 560 och NJA 1986 s. 205.

Vilandeförklarade ansökningar kan återkallas när det finns en godtagbar motivering. Eftersom ärendena kan se väldigt olika ut får bedömningen om återkallelse ske från fall till fall. En uttömmande lista över när vilande ärenden kan återkallas kan inte ges.

Följande är exempel på när **återkallelser kan godtas**:

1. När köp gäller del av fastighet eller fastighet med undantag av område som blivit vilande i avvaktan på fastighetsbildning och den genomförs genom en fastighetsreglering i stället för en avstyckning.
2. När båda makarna felaktigt står angivna som överlåtare på överlåtelsehandlingen men endast en av dem är lagfaren och civilrättslig ägare. Ett sådant ärende ska kunna återkallas även efter att ärendet förklarats vilande. En ny ansökan med korrekt överlåtelsehandling kan skickas in samtidigt som begäran om återkallelse.
3. Återkallelse kan även godtas i andra fall när den vilandeförklarade ansökan inte kan fullföljas eller när alternativet är att avslå eller avvisa ansökan.

Följande är exempel när **återkallelser som huvudregel inte kan godtas:**

1. Sökanden försöker undandra sig lagfartsplikten.
2. Sökanden har förelagts att söka lagfart.

3. Tredje mans rätt påverkas och denna godkänner inte återkallelsen (till exempel bank som beviljat lån med pantbrev som tagits ut av innehavaren av vilande lagfart).
4. Ärendet är tvistigt.
5. Ärenden där det krävs att hävning eller återgång sker vid domstol. Hävningsöverenskommelser mellan parterna är inte ensamt tillräckligt för att få återkalla en vilandeförklarad ansökan. Frågan har avgjorts i NJA 1971 s. 21.

Ansökan om återkallelse

Huvudregeln är att det är sökanden/ingivaren som tillsammans med överlåtaren kan återkalla ett vilande ärende. I tveksamma situationer där Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen bedömer att situationen kan påverka tredje man (exempelvis bank) kan även denne behöva godkänna återkallelsen.

Ansökan om återkallelsen är inte förenad med någon kostnad. Tidigare erlagd expeditionsavgift för vilandebeslutet återbetalas inte.

3.4.9 VITESFÖRELÄGGANDE

Med vite menas att en person föreläggs att till exempel komplettera ett ärende ett visst datum vid hot om att inskrivningsmyndigheten annars kan komma att besluta att han/hon blir skyldig att betala ett vitesbelopp

Jordabalken innehåller följande regler om när vite får föreläggas i ett inskrivningsärende.

Inställelse vid sammanträde	19 kap. 16 §§ JB
Vilandeförklaring	19 kap. 17 och 18 §§ JB
Begäran om att tidigare utfärdat bevis ska skickas in i samband med rättelse	19 kap. 21 § JB
Föreläggande att söka lagfart	20 kap. 3 § JB
Föreläggande i samband med lagfartssammanträde	20 kap. 11 § JB
Föreläggande att söka inskrivning av tomträtt	21 kap. 1 § JB

Ytterligare bestämmelser om vite finns i lagen (1985:206) om viten.

Enligt 2 § viteslagen ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer. Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, ska det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden ska vidtas. När det gäller vitesbeloppets storlek framgår det av 3 § viteslagen att vitet ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan förmå denna att följa föreläggandet.

Även SL innehåller regler om när vite får föreläggas.

Enligt 28 § SL får föreläggande om utredning för att fastställa skatten, förenas med vite.

3.4.9.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Allmänt

Vitesförelägganden blir oftast aktuella i pågående ansökningsärenden eller för att fastställa stämpelskatt. De kan bland annat också bli aktuella vid föreläggande att ansöka om lagfart eller inskrivning av tomträtt.

Ett vitesföreläggande i ett pågående ärende skrivs på samma sätt som andra beslut, se avsnitt 3.4 Beslut.

Av föreläggandet ska det framgå

- att den som föreläggandet riktar sig mot kan få betala ett vite om föreläggandet inte följs (det vill säga hot om vite),
- storleken på vitesbeloppet, samt
- senaste dag att följa föreläggandet.

Eftersom vitesförelägganden alltid ska delges ska föreläggandet utformas så att sista dag är ett visst antal veckor efter att föreläggandet har mottagits (om inte löpande vite används, se nedan).

Delgivning

Ett vitesföreläggande ska delges adressaten personligen för att fastighetsinskrivningen ska kunna bevisa att personen har fått vitesföreläggandet. Annars har vi inte möjlighet att kunna besluta om skyldighet att betala vitesbeloppet om föreläggandet inte följs.

Se avsnitt 14 Delgivning.

Utdömande av vite

Ett beslut att döma ut vitet meddelas i ett särskilt beslut av jurist.

Beslutet ska delges den som ska betala vitet.

Indrivning

När ett beslut om utdömande av vitet har vunnit laga kraft ska Fastighetsinskrivningen begära indrivning av vitet, se 8 § bötesverkställighetsförordningen (1979:197).

Bestämmelser om indrivning av vite finns i 4-9 §§ indrivningsförordningen (1993:1229). Ansökan om indrivning görs av handläggare.

Indrivning görs genom kronofogdemyndigheten.

Ansökan om indrivning måste göras **inom 2 månader** från det att vitet skulle ha betalats (4 § 4 stycket indrivningsförordningen).

Observera att indrivning kan göras endast om personen har delgivits beslut om betalning av vite och det beslutet har vunnit laga kraft. Laga kraft sker 3 veckor efter det datum personen delgavs beslutet.

Löpande vite

Löpande vite får användas när det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna enligt 4 § lagen (1985:206) om viten (viteslagen).

Skyldighet att söka lagfart är till exempel en bestående skyldighet, som inte kan försvinna på annat sätt än att lagfart söks. Denna skyldighet innebär att löpande vite, som är till för att åstadkomma en viss åtgärd, till exempel att rusta upp en byggnad, är mycket lämpligt för syftet att förelägga någon att söka lagfart. Löpande vite är till för att åstadkomma en viss åtgärd, till exempel att rusta upp en byggnad eller att förmå någon att söka lagfart.

Löpande vite är inte lämpligt att använda i ärenden där åtgärden fastighetsinskrivningen förelägger om inte är huvudändamålet med ärendet. Ett föreläggande till någon att närvara vid ett lagfartssammanträde är till exempel inte lämpligt att förena med löpande vite utan snarare kan det förenas med ett så kallat ”förfarandevite".

Löpande vite används för närvarande enbart vid föreläggande att söka lagfart/inskrivning, se nedan.

Föreläggande med löpande vite att söka lagfart/inskrivning av tomträtt

Lantmäteriet får förelägga någon att söka lagfart som inte har gjort det inom den lagstadgade tiden 3 månader från förvärvets fullbordan (20 kap. 2 § JB). Sådant föreläggande får förenas med vite (20 kap. 3 § JB).

Vid föreläggande att söka lagfart eller inskrivning av tomträtt används löpande vite, vilket innebär att den som föreläggs ska betala en summa varje månad period som lagfart inte söks (till exempel 2 000 kronor varje månad fram tills att lagfart söks). Storleken på vitet ska bestämmas utifrån omständigheterna i ärendet och på ett sådant sätt att den som föreläggs följer föreläggandet, 3 § viteslagen. Beloppet på vitet får aldrig vara mindre än 500 kronor.

3.5 Överklagande

Bestämmelser om överklagande av beslut i inskrivningsärenden finns i 19 kap. 32-34 §§ JB. Överklagandet ska vara skriftligt och göras till tingsrätten inom vars domkrets fastigheten ligger, 19 kap. 32 § 2 st. JB. Överklagandet skickas in till Fastighetsinskrivningen, 19 kap. 34 § JB. Fastighetsinskrivningen prövar endast om överklagandet kommit in i rätt tid. För att se vilken domstol som är behörig att pröva ett överklagande, se https://www.domstol.se/hitta-domstol/.

Gäller överklagandet flera fastigheter under skilda tingsrätter, ska överklagandet ställas till den tingsrätt under vilken huvuddelen av fastigheterna ligger. Om detta inte kan avgöras är huvudregeln den tingsrätt där fastigheten eller fastigheterna med högst värde ligger. Det kan finnas undantag från denna huvudregel och om överklagandet kommer till fel tingsrätt ska denna lämna över överklagandet till den tingsrätt som rätteligen ska pröva överklagandet. Se Fitger m.fl, Rättegångsbalken (11 juni 2025, JUNO), kommentaren till 10 kap. 10 och 17 §§.

Om överklagandet avser ett slutligt beslut (dvs. att ansökan bifallits, avslagits eller avvisats) eller ett beslut om att förklara en ansökan vilande, ska överklagandet ha kommit in till Fastighetsinskrivningen inom tre veckor

från den dag då underrättelse eller bevis om beslutet hölls tillgängligt för sökanden. Överklagandet får dock alltid skickas in inom fyra veckor från den inskrivningsdag beslutet meddelades, 19 kap. 34 § 2 st. JB.

När det gäller andra beslut som kan överklagas särskilt, dvs. icke slutliga beslut som exempelvis beslut om utdömande av vite, gäller bestämmelserna om klagotid i 38 § första och andra stycket ÄL jämfört med 19 kap. 34 § 3 st. JB. Skrivelsen med överklagandet ska ha kommit in till Fastighetsinskrivningen inom tre veckor från beslutsdagen om beslutet meddelats vid ett sammanträde eller om det vid ett sammanträde angetts när beslutet kommer att meddelas. I övriga fall är klagotiden tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Beslut om uppskov får inte överklagas utom i samband med överklagande av slutligt beslut i ärendet. Däremot kan ett beslut om föreläggande, som meddelas i samband med uppskjutet beslut, överklagas.

Ett överklagande ska innehålla uppgift om

- det beslut som överklagas,
- i vilken del beslutet överklagas och den ändring som yrkas,
- grunderna för överklagandet och i vilket avseende skälen för beslutet enligt klagandens mening är oriktiga,
- de bevis som åberopas och det som ska styrkas med varje bevis, 19 kap. 32 § 3 st. JB och 7 § ÄL.

Om ett överklagande har getts in till tingsrätten i stället för till Fastighetsinskrivningen ska överklagandet, vid den följande prövningen av om överklagandet skett i rätt tid, anses ha kommit in till Fastighetsinskrivningen den dag det kom in till tingsrätten, 19 kap. 32 § 3 st. JB. och 8 § 1 st. ÄL.

I de fall det överklagade beslutet har förts in i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska det antecknas där att beslutet överklagats. När det överklagade beslutet slutligt avgjorts (genom ett lagakraftvunnet beslut) ska beslutets slutliga innehåll antecknas i registret, 19 kap. 35 § JB. Avvisas överklagandet av Fastighetsinskrivningen görs inte någon anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Överklagandehänvisning

Vid beslut att bevilja ansökan eller vid uppskov med beslut finns ingen överklagandehänvisning i underrättelsen.

Ett beslut i ett inskrivningsärende får överklagas av den som beslutet berör om det gått honom eller henne emot, 19 kap. 32 § 1 st. JB. Detta innebär att överklagandehänvisning inte behöver finnas vid en beviljad ansökan enligt fastighetsinskrivningens bedömning. Uppskov med beslut kan inte överklagas eftersom det inte är ett slutligt beslut.

I det fall kopia av beviljad ansökan skickas till annan part för kännedom bör denne få information om hur man överklagar.

Vem får överklaga

Beslut av Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen får överklagas av den som beslutet gäller om det gått honom eller henne emot.

Även annan person (och juridisk person) kan ha klagorätt om beslutet kan anses angå den personen. Med det avses att beslutet påverkar den personens rättsliga ställning eller beslutet avser ett intresse som den personen har. Det är domstol som avgör om klagorätt finns eller inte och det beslutet fattas av domstolen när Fastighetsinskrivningen skickar ett överklagande dit.

Om en person kontaktar Fastighetsinskrivningen och vill ha information om ett beslut ska myndigheten upplysa om möjligheten att överklaga beslutet.

3.5.1 SÄRSKILDA RÄTTSMEDEL

Beslut som har vunnit laga kraft och inte kan överklagas kan undantagsvis undanröjas av domstol genom så kallade särskilda rättsmedel (även kallat extraordinära rättsmedel).

Enligt 19 kap. 36 § JB gäller vad som sägs om särskilda rättsmedel i 42 § lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) även för inskrivningsärenden.

Detta innebär att bestämmelserna om resning, återställande av försutten tid samt domvilla kan tillämpas på beslut i inskrivningsärenden som har vunnit laga kraft, det vill säga när det inte längre går att överklaga beslutet.

För samtliga särskilda rättsmedel angående beslut i inskrivningsärenden gäller att ansökan görs hos hovrätten. Kund som vill ha mer information om ansökan om särskilda rättsmedel kan hänvisas till hovrätten i den kommun där fastigheten ligger eller till sakkunnig för rådgivning.

Resning (58 kap. 1 och 4-8 §§, 10 a § 1 st. RB)

Resning innebär att ett lagakraftvunnet beslut kan tas upp till ny prövning, om till exempel rättstillämpningen i avgörandet helt uppenbart strider mot lag eller om nya omständigheter eller nya bevis som inte tidigare varit kända har kommit fram. Om resning beviljas, brukar domstolen besluta att ärendet ska tas upp till ny prövning hos inskrivningsmyndigheten (se NJA 1976 s. 560 B).

Ansökan om resning görs skriftligen hos hovrätten. Tidsfristen för att ansöka om resning beror på grunden för denna begäran, se 58 kap. 4 § RB.

Återställande av försutten tid (58 kap. 11-12 §§, 13 § 1 men RB)

Om någon har försummat att överklaga ett beslut inom den lagstadgade tidsfristen, och hen har haft laga förfall (det vill säga förseningen beror på något utom dennes kontroll) kan hen ansöka om återställande av försutten tid. Om ansökan beviljas innebär detta att en ny tidsfrist för överklagande börjar löpa.

Ansökan om återställande av försutten tid görs skriftligen hos hovrätten. Ansökan ska ha kommit in inom tre veckor från det att det laga förfallet upphörde och senast inom ett år från det att överklagandetiden gick ut.

Domvilla (59 kap. 1-2 §§ och 5 § 1 st. RB)

Om det har förekommit ett allvarligt formellt fel i handläggningen, vilket har påverkat ärendets utgång, kan den som berörs av beslutet klaga över domvilla för att få beslutet undanröjt. Om ett beslut undanröjs genom domvilla, brukar domstolen besluta att ärendet ska tas upp till ny prövning hos inskrivningsmyndigheten (se NJA 1976 s. 560 B).

Klagan över domvilla görs skriftligen hos hovrätten. Beroende på omständigheterna ska klagan över domvilla skickas in inom sex månader från att beslutet vann laga kraft eller när klaganden fick kännedom om domen, se 59 kap. 2 § 2 st. RB.

3.5.2 HUR HANTERAS ETT ÖVERKLAGANDE?

När ett överklagande kommit in till Lantmäteriet

När ett överklagande kommer in till Lantmäteriet prövas om det har kommit in inom rätt tid. Därefter lämnas det överklagade ärendet över till domstol. Samtidigt registreras en anmärkning om överklagandet i fastighetsregistret (om överklagan rör ett inskrivet beslut). Lantmäteriet kan på begäran av domstolen yttra sig i ärendet.

Efter domstolens beslut i överklagat ärende

Beslut i domstol i överklagade inskrivningsärenden hanteras på olika sätt av Fastighetsinskrivningen beroende på beslutets innehåll. Domstolen fattar typiskt sett följande beslut:

- Domstolen håller med om Lantmäteriets beslut (fastställer beslutet)
- Lantmäteriets beslut undanröjs och domstolen återförvisar ärendet till ny prövning.
- Domstolen beslutar att ändra Lantmäteriets beslut.

Fastighetsinskrivningen handlägger domstolens beslut först när det har vunnit laga kraft, läs mer om laga kraft i avsnitt 4.2.8 Domar och beslut.

- Domstolen håller med om Lantmäteriets beslut (fastställer beslutet)

Om domstol avslår överklagan, betyder detta som huvudregel att Lantmäteriets tidigare fattade beslut fortsatt gäller.

- Lantmäteriets beslut undanröjs och återförvisar ärendet till ny prövning.

Om domstolen undanröjer fastighetsinskrivningens beslut och återförvisar ärendet till Fastighetsinskrivningen ska ärendet hanteras på nytt.

- Domstolen beslutar att ändra Lantmäteriets beslut.

Om domstolen beslutar att ändra vårt beslut ska vi verkställa (det vill säga handlägga) de åtgärder som domstolen har kommit fram till.

Efter domstolens beslut i överklagat ärende – stämpelskatt

Vid överklagade beslut om stämpelskatt fattar domstol typiskt sett följande beslut:

- Domstolen håller med om Lantmäteriets beslut (fastställer beslutet)
- Lantmäteriets beslut undanröjs och domstolen återförvisar ärendet till ny prövning.

- Domstolen beslutar att ändra Lantmäteriets beslut.

Stämpelskattebesluten är inte synliga i fastighetsregistret, det finns därför inga anmärkningar om överklagat eller andra uppgifter i fastighetsregistret som till följd av domstolsbeslutet behöver ändras.

Om domstolen har återförvisat ärendet behövs inte medgivande från skattskyldig vid uttag av stämpelskatt.

3.6 Rättelse

3.6.1 RÄTTELSE AV ORIKTIG UPPGIFT I FASTIGHETSREGISTRET

Allmänt om rättelse

Bestämmelser om rättelse av oriktig uppgift i fastighetsregistret finns i 19 kap. 22-25 §§ JB. Enligt 19 kap. 22 § 3 st. JB ska 36 § förvaltningslagen inte tillämpas (Beträffande rättelse och ändring av stämpelskattbeslut, se avsnitt 11.13 Rättelse av stämpelskattebeslut och 11.14 Ändring av beslut om stämpelskatt.

Om fastighetsregistrets inskrivningsdel innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på skrivfel, på ett annat liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, ska Fastighetsinskrivningen rätta uppgiften, 19 kap. 22 § 1 st. JB. Det saknar betydelse om oriktigheten beror på Fastighetsinskrivningen eller på någon annan. För att rättelse ska kunna ske krävs att den oriktiga uppgiften står i strid med vad som vid införingstillfället var Fastighetsinskrivningens eller annans avsikt, se RH 1984:63. Beror oriktigheten på något annat förhållande, till exempel att det inskrivna förvärvet är behäftat med materiell brist eller att en inskrivningsrättslig föreskrift åsidosatts, kan rättelse inte ske utan beslutet måste överklagas eller ändras genom beslut i annan ordning, jämför NJA 1973 s. 379 och SvJT 1971 rf s. 73. Vad gäller begäran om rättelse då sökanden glömt ansöka om dödning då man sökte om inteckning se, Högsta domstolen, Ö 2575-01.

Ett rättelseärende kan tas upp efter ansökan eller självmant av Fastighetsinskrivningen (ex officio). Begäran om rättelse av en uppenbar oriktighet bör endast tas emot via telefon vid fel gjorda av Fastighetsinskrivningen. Gäller det rättelse där det inte är tydligt att Fastighetsinskrivningen gjort fel utan felet gjorts av kund/ingivare ska en skriftlig begäran skickas in (post och e-post).

När Fastighetsinskrivningen tar upp ett rättelseärende antecknas detta i fastighetsregistrets inskrivningsdel om beslut inte meddelas samma dag, 19 kap. 23 § JB.

Innan en rättelse görs ska Fastighetsinskrivningen ge den som berörs av rättelsen tillfälle att yttra sig, 19 kap. 24 § JB. Även Kammarkollegiet ska beredas tillfälle att yttra sig i rättelseärendet. I de fall det är uppenbart obehövligt att inhämta yttrande behöver Fastighetsinskrivningen dock inte göra detta. Så kan till exempel vara fallet om felet kan rättas utan att någon lider skada.

Beslut om rättelse meddelas genom att åtgärden utförs i registret. Samtidigt anges att rättelse gjorts, 19 kap. 25 § 1 st. JB. Skälen för beslutet antecknas i akten. Sökanden ska genast underrättas om beslutet, 19 kap. 20 § JB. I vissa fall ska även ett nytt inskrivningsbevis utfärdas, 19 kap. 21 § JB.

En fastighetsägare eller en rättighetshavare som lider skada på grund av rättelsebeslutet har rätt till ersättning av staten. Detta gäller under förutsättning av att han inte, med hänsyn till felets art eller andra omständigheter, borde ha insett att fel förekommit. I så fall utgår ingen ersättning, 19 kap. 38 § JB.

Inbördes företräde mellan inskrivningar

Kan rättelsen medföra skada för en fastighetsägare, en panträttshavare eller en innehavare av en rättighet för vilken inskrivning är beviljad eller sökt, ska det inbördes företrädet mellan de berörda inskrivningarna bestämmas efter vad som är skäligt, 19 kap. 22 § 2 st. JB. I dessa fall ska parten – om han är känd – beredas tillfälle att yttra sig. Även Kammarkollegiet ska beredas tillfälle att yttra sig.

Fastighetsinskrivningen ska upprätta ett förslag till företräde mellan de berörda inskrivningarna. Förslaget ska ha en sådan utformning att det kan tjäna som en underrättelse om det kommande beslutet. Fastighetsinskrivningen underrättar därefter skriftligen den eller de parter som berörs samt Kammarkollegiet om rättelseärendet och anger en frist inom vilken ett eventuellt yttrande över förslaget ska ha kommit in. Förslaget till inbördes företräde bifogas skrivelsen. Försändelsen delges enligt delgivningslagen.

När tiden för yttrande gått ut prövar Fastighetsinskrivningen om rättelse ska ske. Om rättelse sker ska det inbördes företrädet mellan de berörda inskrivningarna bestämmas. Parterna ska underrättas om beslutet. Skälen ska även införas i akten, 19 kap. 20 § 2 st. JB.

Dataskyddsförordningens bestämmelser om rättelse gäller inte

I fråga om personuppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel gäller bestämmelsen i 19 kap. 22 § jordabalken i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

3.6.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2019 s. 569

Rättsfallet avsåg frågan om rättelse av inteckningsbelopp. Högsta domstolen kommer fram till att en uppgift i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan rättas enbart om det vid en enkel jämförelse mellan beslutet om inskrivning, handlingarna i inskrivningsärendet och vad som tillförs i rättelseärendet, klart framgår att det föreligger en oriktighet. Kan det innehåll som beslutet skulle ha haft fastställas först efter en något mera omfattande utredning eller efter en bedömning av tillförlitligheten av olika utsagor i ärendet, kan oriktigheten inte anses vara uppenbar.

NJA 2011 s. 248

Rättsfallet avsåg om Kammarkollegiet kunde anses vara en part som kunde åläggas att ersätta parts rättegångskostnad. I hovrätten berördes frågan om rättelse. Eftersom åtgärden som inskrivningsmyndigheten vidtog 1985 ansågs vara en materiell prövning kunde den utförda åtgärden inte ändras med stöd av 19 kap. 22 § JB.

NJA 2010 s. 611

När lagfart beviljades på ett köpekontrakt som innehöll ett förbehåll om rådighetsinskränkning, antecknades inte förbehållet i fastighetsboken. Det har inte gått att säkert bedöma varför så inte skedde och det har inte kunnat uteslutas att det berodde på något annat än ett förbiseende. Förbehållet har därför inte kunnat antecknas i efterhand med tillämpning av reglerna om rättelse.

NJA 1975 s. 314

Beträffande upprättande av företrädesordning.

NJA 1973 s. 379

Sedan en lantbruksnämnd enligt köpekontrakt sålt vissa fastigheter till makar, har nämnden utfärdat köpebrev, i vilket på grund av misstag från nämndens sida angivits att försäljningen ägde rum till mannen ensam. Nämnden har ombesörjt lagfartsansökan och lagfart har beviljats för mannen. Fråga huruvida lagfartsbeslutet kunde undanröjas på grund av domvilla eller resning beviljas.

NJA 2007 s. 396

Rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När inteckningar beviljats i fastighet på grundval av en handling som av förbiseende ingivits till Fastighetsinskrivningen har förutsättningar för rättelse ansetts föreligga, då det styrkts att fastighetsägarna inte haft för avsikt att ansöka om inteckningarna.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 1676-01 (HD ej PT, Högsta domstolen, Ö 2575-01)

Hovrätten ansåg att det inte förekommit ett sådant fel som medför att en rättelse skulle ske då sökanden glömt att kryssa i rutan för dödning samtidigt

som de ansökte om lagfart och inteckning. Detta trots att det i ansökan stod angivet att köpebrev jämte pantbrev om 402 900 bifogas.

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 129-07

Det faktum att datapantbreven getts in elektroniskt och att det av ansökan framgick att datapantbreven var bifogade var tillräckligt för att en ansökan om dödning hade skett. Hovrätten ansåg därför att Fastighetsinskrivningen både skulle ha beviljat inteckningarna och dödat de inteckningar som de inlämnade datapantbreven tillhörde.

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 269-03

En begäran om rättelse har avslagits avseende en ansökan om inteckning där sökanden egentligen skulle ha ansökt om att Fastighetsinskrivningen skulle utfärda nya pantbrev.

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 448-03

En felaktighet som finns i en ingiven handling och som inte lett till någon oriktig införing i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan inte bli föremål för rättelse enligt 19:22 JB. i Hovrätten.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3995-02

Hovrätten ansåg att förutsättningar för rättelse jämlikt 19 kap. 22 § JB förelåg och förordnade att inteckningsbeloppet skulle rättas till 193 000 kronor och stämpelskatten fastställas till 3 860 kronor då det på grund av skrivfel från sökanden stod 1 930 000 kronor i stället för 193 000 kronor. (Notera att ändringsbestämmelsen i 37a § SL inte fanns vid tidpunkten för Hovrättens beslut).

Svea hovrätt, ÖÄ 5138-15

Av avgörandet framgår att den som ger in handlingar för registrering av ett fastighetsförvärv bär ett ansvar för att uppgifterna i dessa handlingar är korrekta.

3.6.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Rättelser

Fråga om rättelse kan ske prövas i varje enskilt fall utifrån bestämmelserna i JB 19:22. Om en felaktighet beror på felaktig uppgift i t. ex. en inteckningsansökan, ska ingivaren uppmanas att komma in med en ansökan om rättelse. Till ansökan ska det finnas en förklaring till felet. Vidare ska eventuella pantbrev som berörs av rättelsen skickas in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev). Fastighetsinskrivningen får sedan ta ställning till hur ansökan ska behandlas.

Uppenbara oriktigheter som beror på myndighetens eller någon annans skrivfel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, kan rättas. Om någon berörs av åtgärden ska denne få möjlighet att yttra sig innan rättelse sker enligt 19 kap. 24 § JB. Även Kammarkollegiet ska ges tillfälle att

yttra sig om det inte bedöms som uppenbart obehövligt. Yttranden behövs i praktiken endast i mer svårbedömda ärenden.

En kopia av beslutet om rättelse ska översändas till Kammarkollegiet om Fastighetsinskrivningen har begärt yttrande från Kammarkollegiet och därefter beviljat ansökan trots att Kammarkollegiet i sitt yttrande har föreslagit att rättelse inte ska ske.

Återbetalning av expeditionsavgift

Vid rättelser som innebär att expeditionsavgift inte skulle ha uttagits, exempelvis vid dubbla inteckningar så kan beslut om återbetalning av expeditionsavgift lämpligen tas i rättelsebeslutet.

Ofrivillig tvesala

Det förekommer att ansökan om lagfart samt ingivna förvärvshandlingar avser en annan egendom än vad parterna har haft för avsikt att överlåta respektive förvärva. Ett återkommande exempel är att säljaren överlåter del av en fastighet eller fastighet med undantag av område. Av olika anledningar ges ansökan och förvärvshandlingar in före fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft och aviserats till Fastighetsinskrivningen. Resultatet blir att lagfart beviljas för annan fast egendom än vad parterna är överens om.

Är samtliga berörda parter överens kan rättelse som huvudregel ske på så sätt att fastighetsregistret så långt som möjligt återspeglar parternas avsikt med överlåtelserna. Ofrivillig tvesala är något som går att rätta, inte bara i situationen då det rör sig om avstyckningar där lagfart söks innan avisering utan även vid exempelvis universalfång, se avsnitt 4.2.4.2 Förbehåll för universalfång.

3.6.1.3 Ändring

Med hänsyn till de enskildas ekonomiska intressen och av trygghet i omsättningen har lagstiftaren ansett att det inte bör komma i fråga att låta Fastighetsinskrivningen ändra fattade beslut i större utsträckning än vad rättelseinstitutet medger. Någon möjlighet att ändra (tidigare användes begreppet ompröva) ett beslut i ett inskrivningsärende finns därför inte, 19 kap. 26 d § JB. Notera att Fastighetsinskrivningen kan besluta om att ändra ett stämpelskattebeslut enligt 37 a § SL. Beslut om expeditionsavgifter kan rättas eller ändras med stöd av 36-39 §§ förvaltningslagen.

3.6.1.4 Bevis med mera

Fastighetsinskrivningen ska i vissa fall utfärda nytt bevis om inskrivning. Om ett beslut om rättelse medför att innehållet i ett tidigare utfärdat bevis inte längre stämmer överens med innehållet i fastighetsregistrets inskrivningsdel, ska Fastighetsinskrivningen utfärda ett nytt bevis, 19 kap. 25 § JB, jämför med 19 kap. 21 § JB. I samband med att det nya beviset utfärdas ska det gamla förstöras. Den som har ett sådant bevis är skyldig att ge in det till Fastighetsinskrivningen som kan förelägga denne vid vite att ge in beviset.

Underrättelse om beslut i rättelseärende där något yttrande har inhämtats lämnas genom att beslutet i ärendet snarast möjligt sänds till parten.

Expeditionsavgift utgår inte för bevis om beslut i rättelseärende.

3.6.2 RÄTTELSE AV PERSON- ELLER ORGANISATIONSNUMMER

3.6.2.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Om Fastighetsinskrivningen i ett ärende enligt 22 eller 23 kap. JB får kännedom om ett person- eller organisationsnummer som inte förut finns antecknat ska numret föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Kompletteringen handläggs inom ramen för aktuellt ärende och utgör således inte något eget ärende.

Avviker det person- eller organisationsnummer som är infört i fastighetsregistrets inskrivningsdel på grund av skrivfel från det som angetts i de ingivna handlingarna kan rättelse ske enligt 19 kap. 22-25 §§ JB. Se även 14 § FRL.

Om det i fastighetsregistrets inskrivningsdel angivna numret stämmer överens med innehållet i de ingivna handlingarna men Fastighetsinskrivningen senare får kännedom om att det antecknade numret är felaktigt, bör bestämmelserna om rättelse kunna tillämpas i de fall felet beror på ett skrivfel eller liknande förbiseende av den som upprättade handlingarna. Fastighetsinskrivningen kan då efter kontroll av personnumret hos Skatteverket och efter att ha hört berörda parter rätta anteckningen. Rättelsen tas upp som ett särskilt ärende.

3.7 Lantmäteriets interna regelsamling

Lantmäteriets centrala beslut LM2024/050153 beskriver hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras.

3.8 Felaktiga beslut och möjlighet att ta upp ansökan till ny prövning

Om Fastighetsinskrivningen meddelar ett felaktigt beslut i ett inskrivningsärende, är det inte möjligt att ändra detta med stöd av 37-39 §§ förvaltningslagen. Detta framgår uttryckligen av 19 kap. 26 d § JB.

4 Lagfart

Lagfart är en officiell registrering av ett förvärv av fast egendom.

4.1 Allmänt

Lagfartsplikt

Den som förvärvat fast egendom med äganderätt ska söka inskrivning av förvärvet, det vill säga lagfart. Begreppet fast egendom innefattar traditionella fastigheter, tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter, 1 kap. 1 och 1 a §§ JB. Från denna lagfartsskyldighet finns följande två undantag. Ett

dödsbo är inte skyldigt att söka lagfart på fast egendom från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter egendomen, jämför kapitel 5 under Dödsbo. En make/maka eller sambo som tillskiftats fast egendom vid bodelning är inte skyldig att söka lagfart på förvärvet utom när egendomen förut tillhörde den andra maken/makan eller sambon, 20 kap. 1 § 2 st. JB. En make/maka eller sambo har emellertid rätt att söka lagfart även när egendomen före bodelningen tillhörde honom/henne, jämför Göta hovrätt, 1975, SÖ 57.

Det kan också inträffa att det i princip föreligger lagfartsplikt för ett förvärv, eftersom en förvärvshandling har upprättats, men att någon skyldighet att söka lagfart trots detta aldrig inträder på grund av att lagfartstiden – dvs. tidsfristen inom vilken ansökan ska skickas in – aldrig börjar löpa. Enligt huvudregeln ska lagfart sökas inom tre månader efter det att förvärvshandlingen upprättats, 20 kap. 2 § 1 st. JB. I andra stycket, samma bestämmelse, finns emellertid särskilda regler för beräknande av lagfartstid i vissa fall. Om, i ett sådant fall, förvärvet aldrig fullbordas, till exempel därför att förvärvaren inte får behörig myndighets tillstånd till förvärvet, kommer förvärvet att vara fritt från lagfartsskyldigheten.

Angående undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv, se avsnitt 5.11 Stat och kommun.

Kommer parterna överens om att häva avtalet förfaller lagfartsplikten. Detta gäller dock bara i det fall lagfart ännu inte sökts. Har lagfart sökts och beviljats, kan parterna inte direkt hos Fastighetsinskrivningen få inskrivningen undanröjd. De ska då i stället hänvisas till att väcka talan angående giltigheten av förvärvet vid domstol och få inskrivningen undanröjd eller stadfästa ett hävningsavtal alternativt göra en överlåtelse tillbaka till den ursprunglige ägaren och söka lagfart för detta förvärv, prop. 1970:20 B 2 s. 560, jämför NJA 1986 s. 205.

Lagfartsplikt för andel

När någon vid bodelning redan har lagfart på hel fastighet eller andel av fastighet som ingår i bodelningen finns inget krav att söka ny lagfart på den del av fastigheten parten redan har lagfart på. Vid en framtida lagfartsansökan där parten överlåtit en hel eller en andel av en fastighet alternativt vid ansökan om inteckning krävs däremot att bodelningen hämtas från tidigare ärenden eller visas upp för att utesluta giftorätt och därmed även ett medgivande från före detta make/maka.

Förbud mot inskrivning

Det förekommer att parterna i samband med upprättande av köpekontrakt anger att lagfart inte får sökas på köpekontraktet. Ett köpekontrakt som i övrigt uppfyller formkraven enligt jordabalken utgör en giltig förvärvshandling vilket innebär att man kan få lagfart på kontraktet. Till skillnad från förbud mot inskrivning av upplåtelse gällande arrende och hyra, som finns särskilt reglerat i lag, saknas motsvarande bestämmelse gällande överlåtelse i 20 kap. 6 § 5 och 9 p. JB. Det innebär att vi saknar grund för att avslå ansökan om lagfart med stöd av sådan skrivelse eller förbehåll.

Andel osäker

Anmärkningen ”andel osäker”, som finns på ett fåtal fastigheter, lades in i samband med införandet av ett fastighetsregister från fastighetsböcker när eller om det inte framgick hur stor andel en person ägde. Lagen som styrde övergången från fastighetsbok till inskrivningsregister heter kungörelsen (1974:1062) om upplåggande av inskrivningsregister.

Om lagfaren ägare som har beviljad andel osäker överlåter hela sin andel flyttas den osäkra andelen över till förvärvaren utan vidare utredning. Det är alltså inget hinder för oss att bevilja lagfart utan specificerad andel i de här fallen. Ofta kan ägandet inte klarläggas utan omfattande utredning. Eventuellt kan ägandet behöva redas ut med stöd av lagen om äganderättsutredning och legalisering. Lantmäteriet utreder inte detta på eget initiativ.

Byggnad på ofri grund

En kolonistuga eller en byggnad på en arrendetomt kallas ofta för "byggnad på ofri grund" eller "byggnad å". Byggnaden räknas civilrättsligt som lös egendom. Det innebär bland annat att det inte går att få lagfart när du har blivit ägare till en sådan byggnad. När en byggnad på ofri grund byter ägare ska detta anmälas till Skatteverket. Uppgiften blir då även synlig under taxeringsuppgifterna i Lantmäteriets fastighetsregister.

4.1.1 ANSÖKAN OM LAGFART MED MERA

Till ansökan om lagfart ska den sökande komma in med förvärvshandlingen samt de övriga handlingar som krävs för att styrka förvärvet, 20 kap. 5 § 1 st. JB. Som exempel på vad som kan utgöra en förvärvshandling kan nämnas köpekontrakt, köpebrev, inregistrerad bouppteckning och lagakraftvunnen dom. Förvärvshandlingen ska skickas in i original, se Prop. 1970:20 del A sid. 287. Lagfart kan beviljas endast för fysiska personer eller juridiska personer. Det är således inte möjligt att bevilja lagfart för till exempel den firma under vilken en fysisk person driver rörelse, Hovrätten för Västra Sverige, beslut den 8 oktober 1975, SÖ 109, eller för ett aktiebolag under bildande, prop. 1970:20 B 2 s. 577. Att kretsen av ägare vid det tillfälle då lagfart söks ännu inte är definitiv anses emellertid inte utesluta att gåvotagare, sedan den ursprungliga egendomen sålts, förvärvar en annan fastighet, jämför RH 171:81.

4.1.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1975 s. 10

I handling, varigenom moder överlåter fastighet till sina barn mot att dessa övertar betalningsansvar för intecknad gäld och att vissa gåvoreverser från modern till barnen anses infriade, anges tillika som förutsättning för förvärvet att detta behandlas som fritt från stämpelskatt. Frågor vid ansökan om lagfart huruvida stämpelfritt fång föreligger samt, då så finnes ej vara fallet, huruvida överlåtelse över huvud taget skett.

NJA 1986 s. 205

Fråga om betydelsen av att fastighetsköpare efter att ha erhållit lagfart på egendomen medgett säljarens talan om återgång eller hävning av fastighetsköpet.

RH 171:81

Fast egendom har bortgivits till ”min dotters, Elisabeths, nuvarande och blivande barn”. Den omständigheten att kretsen av ägare ej blivit definitiv har ansetts ej utesluta att gåvotagarna, sedan den ursprungliga egendomen försålts, förvärvar en annan fastighet.

Hovrätten för Västra Sverige, beslut den 8 oktober 1975, SÖ 109

Det är inte möjligt att bevilja lagfart för till exempel den firma under vilken en fysisk person driver rörelse.

4.1.2 UNDERRÄTTELSE TILL ÖVERLÅTARE

För att minska risken för lagfartskapningar skickas det i vissa fall ut en underrättelse enligt 15 § Inskrivningsförordningen till tidigare lagfaren ägare när någon beviljats lagfart eller vilande lagfart på en fastighet. När underrättelse har skickats ut till överlåtaren vid beslut om vilande lagfart ska underrättelse inte skickas ut igen vid fullföljandet.

Underrättelse behöver inte skickas ut i de fall när ärendet skickats in av en ingivare som står under tillsyn, det vill säga en advokat, en registrerad fastighetsmäklare, bank, hypoteksinstitut, kommun, region (landsting/landstingskommun), kronofogdemyndighet eller staten. När ett ärende handläggs med ingivarnummer känner handläggningssystemet av om ingivaren står under tillsyn och skapar en underrättelse när det behövs.

Vid vissa typer av förvärv behöver underrättelse inte heller skickas ut, dessa är:

- testamente ”**tes**”
- bouppteckning ”**bpt**”
- konkursförsäljning **”kkf”**
- lagfartssammanträde **”lfs”**
- exekutiv försäljning **”xfö”**
- vid **”arv”** och alla dödsbodelägare har fått del av fastigheten
- fusion
- fullständig delning (ursprungligt bolag finns inte kvar, se 24 kap. 1 § aktiebolagslagen (ABL)

Att banker står under tillsyn innebär att samtliga anställda omfattas av tillsynen. Gällande advokater och fastighetsmäklare är tillsynen personlig. Det innebär att om det inte framgår tydligt av ansökan att den är inskickad av en advokat eller fastighetsmäklare ska underrättelse till överlåtare skickas ut.

Aktuella tillsynsmyndigheter är Finansinspektionen, Fastighetsmäklarinspektionen och Advokatsamfundet.

4.1.3 NAMN OCH ID-NUMMER

Det namn som personen har vid beviljandet av lagfarten blir det inskrivna namnet och läggs i grunddatalagret i ett fack som heter ”inskriven person”. Det finns inget krav på att personnummer ska vara angivet vid ansökan om lagfart.

För personer och organisationer som har ett aktuellt svenskt personnummer eller organisationsnummer som registrerats i samband med att lagfarten beviljades kommer aktuellt namn alltid att visas i fastighetsregistret.

Vid försäljning av information ur fastighetsregistret erhålls såväl aktuellt- som inskrivet namn. Av den anledningen kan ibland begäran om namnändring uppkomma, läs mer under avsnitt 4.1.3.1 Ändring av uppgifter

Personnummer/Organisationsnummer

Personnummer är ett nummer som Skatteverket tilldelar personer folkbokförda i Sverige. Organisationsnummer är en unik identitetsbeteckning som tilldelas juridiska personer, exempelvis företag och föreningar. Enskilda näringsidkare har sitt personnummer som identitetsbeteckning i stället för ett organisationsnummer.

Samordningsnummer

Samordningsnummer är identitetsbeteckning för personer som inte är eller har varit folkbokförda i Sverige. Syftet med samordningsnummer är att myndigheter och andra samhällsfunktioner ska kunna identifiera personer även om de inte är folkbokförda i Sverige. Samordningsnummer består liksom personnumret av tio siffror. De inledande sex siffrorna utgår från personens födelsetid med den skillnaden att man lägger till 60 till födelsedagen. För en person som är född den 23 augusti 1964 blir de sex första siffrorna i samordningsnumret därför 640883.

GD-nummer

Ett GD-nummer börjar med siffrorna 302xxx-xxxx och är ett särskilt registreringsnummer som Skatteverket tilldelar personer som enligt inkomstskattelagen är begränsat skattskyldiga i Sverige. GD-nummer tilldelas bara den som är begränsat skattskyldig.

Utländska personer

Namn för utländska personer registreras med svenska bokstäver.

Vid ansökan om lagfart för utländsk medborgare som saknar ID-nummer har Lantmäteriet inte tillgång till personuppgifter för den sökande. För att kunna kontrollera att sökande är myndig behöver därför uppgift om födelsedatum framgå av handlingarna i ansökan.

Norge

Det finns två olika identitetsnummer: Födelsenummer (ofta kallat personnummer) och d-nummer. Födelsenummer får man om man bor eller bosätter sig i Norge, de första sex siffrorna är födelsedatum i ordningen dag-månad-år. Kännetecknen för ett norskt personnummer är fem siffror efter

bindestrecket vilket ger totalt elva siffror i födelsenumret. D-nummer är ett tillfälligt identitetsnummer som i första hand ges till utländska personer som ska jobba i Norge upp till sex månader.

Danmark

Danmarks motsvarighet till våra personnummer kallas för CPR-nummer och är ett identifikationsnummer som även det är 10 siffror långt. De första sex siffrorna är födelsedatum i ordningen dag-månad-år. Efter bindestreck följer fyra siffror till, varav tre är ett löpnummer och den sista är en kontrollsiffra.

Informationen i detta avsnitt är i huvudsak hämtat från Skatteverket och för frågor om personnummer med mera hänvisas dit.

4.1.3.1 Ändring av uppgifter

Namnändring

Har den för vilken lagfart senast beviljats eller sökts, ändrat namn, ska enligt 44 § p. 8 och 53 § FRF namnändringen föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Anmälan till Fastighetsinskrivningen från lagfaren ägare om att denne ändrat namn tas upp som inskrivningsärende.

Det som presenteras i FR-webb är den lagfarne ägarens nuvarande namn enligt folkbokföringen. I inskrivningsärendet kan ändring endast ske av inskrivet namn. Inskrivet namn är en uppgift i fastighetsregistret om det namn personen hade när lagfart beviljades. Uppgiften om namn i FR-webb kommer vid svenska person- och organisationsnummer från Skatteverket. Fastighetsinskrivningen kan därför inte ändra dessa uppgifter utan ansökan om namnändring för fysiska personer ska göras till Skatteverket och för juridiska personer till den myndighet som registrerar organisationsformen. Eftersom prövningen inte görs av Fastighetsinskrivningen ska ärendet avvisas enligt 19 kap. 12 § 2 p. jordabalken med hänvisning till berörd myndighet.

Om en person har bytt namn men inte har ett svenskt person- eller organisationsnummer får inte Fastighetsinskrivningen ändra uppgiften i fastighetsregistret.

Det händer att utländska personer med GD- eller samordningsnummer begär namnändring hos Fastighetsinskrivningen. Eftersom dessa nummer inte är svenska personnummer eller organisationsnummer kan Fastighetsinskrivningen inte ändra/rätta vad som tidigare skrivits in i fastighetsregistret. Till skillnad från namnändring när lagfaren ägare har ett svenskt person- eller organisationsnummer är detta en begäran som Fastighetsinkrivningen prövar. Begäran avslås enligt 53 § förordning (2000:308) om fastighetsregister.

Adressändring

Frågan om ändring av adress regleras i 53 § förordningen om fastighetsregister. Myndigheten har aldrig en skyldighet att registrera ändringen men

det finns en möjlighet om vissa förutsättningar är uppfyllda, som till exempel att sökanden samtidigt bytt namn eller då det rör sig om ett kreditinstitut, försäkringsföretag, tjänstepensionsföretag eller motsvarande utländskt företag, som i inskrivningsdelen har antecknats som innehavare av ett pantbrev eller vilandebevis, byter namn eller adress.

Lantmäteriet bedömer dock att det inte är lämpligt att ändra adressuppgifter med anledning av en privatpersons namnbyte, dels då det inte torde vara lagstiftarens avsikt, dels då det är olämpligt med hänsyn till att uppgifterna städas bort vid två tillfällen om året. Lantmäteriet kommer därför att avslå begäran när privatpersoner begär adressändring.

Byte av personnummer

Det finns situationer då en person kan byta personnummer. Beslut om detta fattas av Skatteverket och kan ske i fall som rättelse eller ändring av födelsetiden, rättelse av kön och beslut om ändring av könstillhörighet. Vid begäran om ändring av ett befintligt personnummer ska beslutet från Skatteverket skickas in.

Överklagande

Observera att enligt 12 § lagen (2000:224) om fastighetsregister ska beslut som fattas enligt denna lag eller enligt föreskrifter som regeringen meddelat med stöd av lagen (det vill säga förordningen om fastighetsregister) överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

4.2 Förvärvshandling

Förvärvshandling är köpekontrakt, köpebrev, bytesavtal, gåvobrev, arvskifte, bouppteckning eller annan handling som kan används för att registrera en ny lagfaren ägare. För så kallade universalfång, se avsnitt 4.2.4.2 Förbehåll vid universalfång.

Datering

Det finns inget krav på att handlingar som undertecknas av parterna ska vara daterade men det vanligaste är ändå att viktiga handlingar dateras. Om lagfart söks på en handling som saknar datering eller om dateringen är ofullständig, kan lagfart beviljas om dateringen inte är avgörande för bedömningen om lagfart kan beviljas. Det finns situationer där datumet spelar en avgörande roll, till exempel när behörighet för ett bolag behöver kontrolleras och datum behövs av det skälet. Vid behov kan Lantmäteriet i vissa fall skjuta upp beslut och begära gemensamt intyg om datering från parterna. Intyg bör ske skriftligen av parterna på en kopia av förvärvshandlingen eller på separat handling. Läs mer under aktuell förvärvshandling i avsnitt 4.2.

Överlåtelse innan eget förvärv

För att överlåta en fastighet vid en specifik tidpunkt måste överlåtaren ha rättslig behörighet att förfoga över fastigheten. Överlåtaren får det genom att en formellt giltig förvärvshandling är upprättad enligt gällande lag. Det är

först när överlåtaren förvärvat fastigheten och har rättslig behörighet att förfoga över den, som denne kan överlåta den vidare till någon annan.

En köpare av en fastighet får rättslig behörighet att förfoga över en fastighet när förvärvshandlingen upprättats enligt 4 kap. 1 § jordabalken. Vid dubbla förvärvshandlingar det vill säga köpekontrakt och köpebrev, inträder denna behörighet vid köpekontraktets upprättande, även om köpet hålls svävande eller är beroende av villkor. Se Grauers Fastighetsköp om den så kallade äganderättsövergången, Sjuttonde upplagan 2006 s 344-345. Det här betyder att en köpare av en fastighet, som tidigast kan sälja den vidare från det datum då dennes (köparens) köpekontraktet är upprättat och då denne har rättslig behörighet att förfoga över fastigheten. Om köparen säljer vidare fastigheten innan hen förfogar över den, är försäljningen ogiltig.

Detsamma gäller för andra typer av överlåtelser, exempelvis när dödsbodelägare personligen överlåtit fastighet utan att först ha tillskiftats den. Däremot kan dödsbo överlåta eller skifta fastighet direkt efter dödsfallet.

Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Södertörns tingsrätt 3663-14

I mål nr 3663-14 som handlade om transportköp har Södertörns tingsrätt fastslagit att köparen B är behörig att förfoga över fastigheten genom att till exempel överlåta den när en giltig köpehandling upprättats i enlighet med 4 kap. 1 § jordabalken. Då överlåtaren B ingått ett giltigt köp först efter att denne överlåtit fastigheten till C undanröjdes C:s lagfart.

NJA 1995 s 178

Enligt NJA 1995 s 178 har köparen i och med att köpekontraktet undertecknats fått möjlighet att förfoga över den villkorliga rätt till fastigheten som denne fått genom kontraktet trots svävande villkor.

4.2.1 KÖP, BYTE OCH GÅVA

Regler om i vilken form ett köp ska ske finns i 4 kap. 1–3 §§ JB. Bestämmelserna har motsvarande tillämpning på byte och gåva, 4 kap. 28 och 29 §§ JB. För att ett giltigt köp ska ha kommit till stånd måste det finnas en köpehandling som

a) är undertecknad av säljare och köpare,
b) innehåller uppgift om köpeskillingen och
c) innehåller en förklaring av säljaren att egendom överlåts på köparen.

Vem som är säljare respektive köpare samt vilken egendom som försäljningen omfattar förutsätts komma till klart uttryck i köpehandlingen.

Det måste tydligt framgå vilken egendom det är som överlåts, huvudregeln är att fastigheten benämns med sin officiella beteckning. I enskilda fall kan även en förvärvshandling med en ofullständig beteckning ge oss tillräckligt med underlag för att säkerställa vilken egendom som överlåts vid i en helhetsbedömning (se NJA 2012 s. 1095 och prop. 1979:20 B s.150). Exempelvis att fastighetens adress anges.

Ideell andel

Om det endast är en ideell andel av fastigheten som överlåts ska detta framgå. Om fler än en person äger en fastighet och någon överlåter sin andel ska det framgå att det är denna andel som överlåts till förvärvaren. Om överlåtare glömt att ange att han endast äger en ideell andel är detta i sig inte grund för avslag av lagfartsansökan, jämför NJA 2003 s. 216. Detta eftersom Fastighetsinskrivningen inte vet om det finns ett mellanliggande förvärv som överlåtaren ännu inte har sökt lagfart för, läs mer i avsnitt 4.2.1.4 Felaktig eller oklar uppgift om andelar.

4.2.1.1 Datum på överlåtelsehandlingen

Förvärvshandlingens datum är ibland avgörande för att kontrollera behörighet, rätt tidpunkt för ansökan om tillstånd eller fastighetsbildning och för att följa tidsfrister. Vid behov att förtydliga ofullständigt datum kan Lantmäteriet skjuta upp beslut och begära in köpekontrakt eller gemensamt intyg från parterna. Om en behörighetskontroll inte är nödvändig och överlåtelsehandlingen har ett ofullständigt datum, ska de kända uppgifterna anges i fastighetsregistret. Det finns föreskrifter om hur förvärvsdatum ska anges och bestämmas i 1 kap. 14 § LM2024/050153.

4.2.1.2 Säljarens och köparens underskrifter

Det finns inget krav på att säljaren och köparen vid ett och samma tillfälle ska underteckna köpehandlingen. Bundenhet inträder först sedan den sist undertecknande parten har låtit sitt tillträde till avtalet bli känt utåt och berett motparten möjlighet att få kännedom om det, se NJA 2000 s. 747 I och II. Detta är i stort sett omöjligt för Fastighetsinskrivningen att kontrollera då prövningen av en lagfartsansökan endast är av formell natur.

Äldre köp

Har överlåtelsehandlingen upprättats före år 1972 gäller äldre bestämmelser, vilket bland annat innebär att handlingen inte behöver vara undertecknad av förvärvaren men att överlåtarens namnteckning måste vara bevittnad. Avsaknad av bevittning är i dessa fall en grund för avslag eftersom bevittning var ett formkrav före 1972.

Digitalt signerade överlåtelsehandlingar

Av jordabalken 4 kap. 1 § framgår att köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen (se promemorian Formel formkrav och elektronisk kommunikation från Finansdepartementet, Ds 2003:29).

Det har fastslagits att i de situationer där lagen ställer formkrav på skriftligt upprättade avtal på fastighetsrättens område, krävs kompletterande lagstiftning för att kunna godkänna digitalt signerade handlingar. Sådan kompletterande lagstiftning saknas i anknytning till jordabalken, varför det i nuläget inte finns lagstöd att ta emot digitalt signerade överlåtelsehandlingar.

Om en överlåtelsehandling undertecknats elektroniskt ska ansökan om lagfart avslås eftersom överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven i 4 kap. 1 § jordabalken om att skriftligt avtal om fastighetsöverlåtelse ska underskrivas av säljare och köpare. Avslaget beslutas enligt 20 kap. 6 § 2 p. jordabalken då förvärvshandlingen inte är upprättad på de sätt som föreskrivs i lag.

Finns det tveksamheter om handlingen är undertecknad digitalt kan ärendet skjutas upp för utredning enligt 19 kap. 14 § jordabalken. Sökanden ska föreläggas att skicka in den aktuella förvärvshandlingen i original per post.

4.2.1.2.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Personer som inte kan underteckna handlingar

När en person saknar fysiska förutsättningar att signera en handling framgår ofta av personens ID uppgift "kan inte signera". Detta innebär inte i sig att personen saknar rättshandlingsförmåga. I många av inskrivningsmyndighetens ärenden förekommer formkrav där handlingar ska vara undertecknade av behörig person eller part.

Om Fastighetsinskrivningen bedömer att intyg om överlåtarens hälsotillstånd behövs får man begära ett sådant intyg. Om läkarintyg skickats in för att styrka någons hälsotillstånd ska detta skannas och ärendet hanteras som ett sekretessärende.

Alternativa sätt att underteckna

För att fastighetsinskrivningen ska kunna godta en rättshandling, som inte är undertecknad av den enskilde personligen, är det i regel tillräckligt om det på handlingen har angivits att handlingen är undertecknad med hand på penna.

Om personen saknar fysisk förmåga att underteckna själv och inte heller har möjlighet att hålla handen på pennan kan Fastighetsinskrivningen ibland godta att man låter någon annan skriva sitt namn. Enligt specialmotivering till 4 § lag om framtidsfullmakter anges att underskriftskravet kan vara uppfyllt (jämför NJA 1937 s 221) om fullmaktsgivaren låter någon annan skriva hens namn. Viss vägledning kan också hämtas från kommentaren från ÄB 10 kap 1 §. För att en sådan underskrift ska godtas krävs i regel viss utredning för att Fastighetsinskrivningen ska kunna göra en bedömning av om formkravet ändå ska anses uppfyllt. Bedömningen kan göras i samråd med rådgivare eller jurist.

4.2.1.3 Uppgift om köpeskilling

Köpeskillingen är det försäljningspris som säljare och köpare kommit överens om och som ska finnas med i köpehandlingen. Det är omöjligt för en säljare att kvittera 0 kr och för en köpare att betala 0 kr. Ett köp med uppgift om köpeskilling 0 kr, där heller inget annat vederlag utgår, kan därför inte godtas. En köpehandling som inte innehåller uppgift om köpeskilling är enligt 4 kap. 1 § 1 och 3 st. Jordabalken ogiltigt. En ansökan

om lagfart där köpeskillingen uppgår till 0 kronor ska därför avslås förutsatt att inget i handlingen tyder på att fånget kan betecknas som gåva eller byte, enligt 20 kap. 6 § 2 p. JB. Om det finns omständigheter som tyder på att överlåtelsen kan hanteras som gåva eller byte läggs ett uppskov för utredning om avsikten med överlåtelsen.

Inga krav på att köpeskillingen anges med bestämt belopp

Av förarbetena till JB framgår att det inte krävs att köpeskillingen anges med ett visst bestämt belopp. Det är tillräckligt om grunderna för beräkningen av köpeskillingen tas upp, till exempel genom att ett visst pris per kvadratmeter för ett till läge och gränser bestämt område anges. Likaså bör formkravet anses uppfyllt, om köpehandlingen visserligen är otydligt formulerad men köpeskillingen kan fastställas genom en tolkning av avtalet, prop. 1970:20 A s. 210. Det är också förenligt med formkraven att använda en så kallad tilläggsköpeskilling som faller ut under vissa i köpehandlingen angivna förutsättningar, jämför RH 1997:39, se avsnitt 11.3.1 Skatt vid tilläggsköpeskilling/osäker köpeskilling.

Avbetalningsplan

Avtal om köp av fastighet genom avbetalningar är giltigt om formkraven i övrigt är uppfyllda, jämför NJA 2020 s. 723 under 4.2.2.2.

Vid skillnad mellan köpeskilling i text och siffror

Om parterna skrivit köpeskillingen i en köpehandling i både bokstäver och siffror men dessa skiljer sig åt, kan vi ange en av dessa köpeskillingar när det är uppenbart vilken av dessa som gäller. Fastighetsinskrivning kan exempelvis utgå ifrån att köpeskillingen i bokstäver gäller om det är uppenbart att en nolla fallit bort i den köpeskilling som angivits med siffror. Om det inte är uppenbart vilken köpeskilling som gäller mellan parterna ska ansökan skjutas upp för utredning om köpeskillingen.

Avrunda köpeskilling, öre

Köpeskilling som anges med öre avrundas nedåt till närmsta heltal vid inskrivning.

Exempelvis 1 537 236,70 kronor avrundas till 1 537 236 kronor.

Lag (1970:1029) om avrundning av vissa öresbelopp gäller inte hur uppgift om köpeskilling registreras i fastighetsregistret, men kan tillämpas av parterna vid betalning.

Gemensam/ Specificerad köpeskilling vid flera fastigheter i samma köpehandling

När en köpehandling innehåller flera fastigheter och köpeskillingen är gemensam men det också finns specificerad köpeskilling per fastighet är utgångspunkten att den gemensamma köpeskillingen registreras. Sökanden kan begära att köpeskillingen ska registreras per fastighet. Det innebär att köpen hanteras separat och expeditionsavgift utgår för varje fastighet, vilket också kan påverka beräkningen av stämpelskatt.

Köpeskilling i utländsk valuta

Det finns inget hinder att ange en köpeskilling i utländsk valuta. Om köpeskillingen erläggs i utländsk valuta är det denna som ska redovisas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. För stämpelskatteberäkning, se avsnitt 11.8 Omräkning av utländsk valuta.

4.2.1.4 Felaktig eller oklar uppgift om andelar eller fastighet/tomträtt

Det finns inte skäl att skjuta upp eller avslå en ansökan om till exempel

- parterna angivit fel andelar i förvärvshandlingen,
- andelen som överlåts är större än vad överlåtaren är lagfaren ägare till,
- två personer anges som överlåtare men endast en av dem är lagfaren ägare
- fel fastighet eller tomträtt har angetts i förvärvshandlingen.

Anledningen är att Fastighetsinskrivningen inte vet om det finns ett mellanliggande förvärv som överlåtaren ännu inte har sökt lagfart för och huvudregeln är därför att en ansökan enligt ovan ska vilandeförklaras vilket medför en expeditionsavgift om 825 kronor som inte kan återbetalas.

Om Lantmäteriet har fattat beslut om vilande kan inte felaktigheter enligt ovan läkas annat än genom ett mellanliggande förvärv och en ansökan om lagfart eller tomträttsinnehav för det förvärvet.

I fall där fastigheten överlåts och överlåtaren endast är tomträttsinnehavare kan en kontroll göras med kommunen om det skett ett friköp och har sådant inte skett kan ansökan avslås men denna kontroll är inget krav och även en sådan ansökan kan därför komma att vilandeförklaras.

Får Lantmäteriet uppgift om att det står fel i förvärvshandlingen kan ansökan återkallas och Lantmäteriet avskriver då ärendet. Det är dock viktigt att ansökan återkallas innan den förklaras vilande, se avsnitt 3.4.8. Om ansökan inte återkallas måste Lantmäteriet fortsätta handläggningen av den vilandeförklarade ansökan genom förelägganden om komplettering eller inhämtande av yttranden innan ansökan kan avvisas eller avslås vilket innebär att ärendet tar längre tid att genomföra.

Efter återkallelse och avskrivning kan nya handlingar upprättas med korrekt information och ny ansökan göras direkt efter att ärendet avskrivits.

4.2.1.5 Blandat fång

I vissa fall får Fastighetsinskrivningen in lagfartsansökningar som benämnts köpebrev eller gåvobrev men som i realiteten är ett blandat fång. Olika rättsverkningar inträder beroende på vilken typ av förvärv som skett. Exempelvis finns det en hembudsskyldighet i 6 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt vid vissa typer av överlåtelser. För det fall att den verkliga innebörden av en rättshandling är ett köp föreligger det enligt detta lagrum en hembudsskyldighet vid förvärv av en hyresfastighet om det finns antecknat en intresseanmälan av förvärv för ombildning till bostadsrätt i fastighetsregistret. En

hembudsskyldighet finns däremot inte om den verkliga innebörden av överlåtelsen är en gåva. Den verkliga innebörden av en överlåtelse har även en betydelse i stämpelskattefrågan, se avsnitt 11.5 Stämpelskatt vid gåva.

Fastighetsinskrivningen måste därför i dessa ärenden bedöma den verkliga innebörden av överlåtelsen. Vid denna bedömning ska man beakta inom vilket rättsområde rättshandlingen företagits. Olika ställningstaganden kan göras beroende på inom vilket rättsområde rättshandlingen företagits, till exempel inkomstskatte-, mervärdesskatte- eller stämpelskatteområdet samt förköpsrätt, exekutionsrätt eller civilrätt. Anledningen till att olika ställningstaganden kan behöva göras är att olika rättsområden har sina karaktäristika och olika skyddsområden, jämför Svea hovrätts fall, ÖÄ 9584-11.

Fastighetsinskrivningens bedömning av om en överlåtelse ska betraktas som gåva måste göras med beaktande av alla omständigheter i det enskilda fallet. I bedömningen ska Fastighetsinskrivningen titta på om värdeöverföring skett, om den i så fall skett frivilligt och om det förelegat en gåvoavsikt hos givaren. Vidare faller affärsmässiga överlåtelser utanför gåvobegreppet, jämför NJA 2008 s 1129.

Gåva till juridisk person

När en fastighet eller tomträtt ges i gåva till ett bolag eller en förening är utgångspunkten att Fastighetsinskrivningen bedömer överlåtelsen som ett tillskott.

Det är endast när det mottagande bolagets verksamhet går ut på något annat än att vara vinstdrivande som myndigheten behöver ytterligare utredning för att avgöra om det finns en gåvoavsikt eller om överlåtelsen ska betraktas som tillskott.

Om överlåtelsen bedöms som tillskott innebär det även att en eventuell intresseanmälan ska beaktas.

Läs mer om tillskott och hur bedömningen görs i avsnitt 11.5 Gåva till juridisk person.

4.2.1.5.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2008 s. 457

Fråga vid gåva mot visst vederlag, så kallad blandad gåva, om giltigheten av ett villkor att egendomen, en fastighet, skall utgöra mottagarens enskilda egendom.

Svea hovrätt, ÖÄ 9584-11

Vid bedömandet av den verkliga innebörden av en överlåtelse av en fastighet ska man beakta inom vilket rättsområde rättshandlingen företagits. Domstolen ansåg i detta fall att rättshandlingen hade företagits i civilrätten och därför skulle den civilrättsliga innebörden av rättshandlingen fastställas. Detta innebar att prejudikat avseende den civilrättsliga innebörden av en rättshandling i första hand skulle vara vägledande och i andra hand prejudikat angående den skatterätterättsliga innebörden.

4.2.1.6 Överlåtelseförklaring

Kraven på överlåtelseförklaring i köpehandlingen innebär inte att överlåtelseförklaringen måste anknyta till formuleringen i lagtexten. Det behöver således inte i köpehandlingen uttryckligen stå ”fastigheten överlåtes härmed från säljaren till köparen”. Det är tillräckligt att köpehandlingens innehåll och utformning i övrigt ändå ger klart uttryck åt en överlåtelseförklaring, se bland annat NJA 1984 s. 482, NJA1975 s. 635 samt Hovrätten för Övre Norrlands avgörande Ö 837-04.

Detta innebär att Fastighetsinskrivningen kan godta en köpehandling, gåvobrev eller bytesavtal där alla övriga formkrav är uppfyllda och överlåtelseförklaringen kan intolkas. Syftet med överlåtelseförklaring är att visa att äganderättsövergången är omedelbar. En viljeförklaring eller utfästelse om överlåtelse innebär inte att fastigheten faktiskt överlåts. I de fall det är oklart om förvärvshandlingen innebär en överlåtelse eller en utfästelse ska Fastighetsinskrivningen fatta beslut om uppskov för att inhämta parternas yttrande angående syftet med avtalet. Detta ska exempelvis ske om det framgår att överlåtaren vill eller har för avsikt att överlåta fastigheten.

Om köpehandlingen har följande innehåll kan överlåtelseförklaringen tolkas in och bör godtas som överlåtelsehandling:

- Säljare/gåvogivare XX.
- Köpare/gåvotagare YY.
- Fastighetsbeteckning.
- Köpeskilling/ eventuellt vederlag.
- Undertecknad av både överlåtare och förvärvare.

Utfästelse om gåva efter gåvogivarens död

En gåvohandling som innebär att gåvogivaren ger bort egendom till någon efter sin bortgång är inte giltig, enligt 17 kap. 3 § ärvdabalken. Anledningen till detta är att det inte ska vara möjligt att göra oåterkalleliga testamenten. Ett avtal, till skillnad från testamente, kan inte återkallas. Gåvohandlingen blir därför endast giltig om den också uppfyller formkraven för ett testamente.

4.2.1.7 Fler köpehandlingar

Upprättas ett köpebrev eller någon annan ytterligare köpehandling, efter det att avtal om köp slutits, ställer lagen samma formkrav på den senare handlingen som på den först upprättade. Uppfyller den senare handlingen inte formkraven är den ogiltig som köpehandling, 4 kap. 2 § JB. Detta hindrar emellertid inte att den kan tjäna som bevis, till exempel som kvitto på att köpeskillingen betalats, 4 kap. 5 § JB, Se även prop. 1970:20 B 1 s. 151.

I de flesta lagfartsärenden skickar sökanden endast in köpebrevet och inte köpekontraktet. Om det i köpebrevet finns en hänvisning till villkor i kontraktet behöver ärendet kompletteras med detta. Kontraktet kan begäras in genom ett utredningsuppskov. Endast ett omnämnande av köpekontraktet, dess datum eller den angivna köpeskillingen, innebär inte att kontraktet be-

höver skickas in. Om sökanden, förutom köpebrevet i original, bifogat köpekontraktet i kopia är huvudregeln att inskrivningsmyndigheten endast behöver granska köpebrevet. Parter, överlåtelseobjekt och eventuella förbehåll, bör dock kontrolleras. Detta på grund av att prövningen i ett inskrivningsärende ska vara formell i den meningen att vid en ansökan om lagfart bland annat ska kontrolleras om den ingivna förvärvshandlingen är formellt i ordning. Även om detta är utgångspunkten kan det finnas fall där också en mer materiell prövning är motiverad, se Grauers, Fastighetsköp, 15 uppl. 2001, s. 19 f. se även NJA 2002 s. 613.

Flera original

Om både köpekontrakt och köpebrev inkommer i original beviljas lagfart med stöd av köpekontraktet, det vill säga den handlingen som upprättats först. Det gäller oberoende av om korrekt bevittning av säljarens namnteckning endast finns på köpebrevet, förutsatt att det är samma person/personer som undertecknat för säljarens räkning.

I det fall där köpekontrakt och köpebrev innehåller motstridiga uppgifter om vilken egendom som överlåts, till exempel om överlåtelsen avser område i köpekontraktet och hel fastighet i köpebrevet, ska ansökan skjutas upp för utredning från parterna, där det framgår vilken egendom som överlåtits. Nytt beslut får tas utifrån den komplettering som kommer in samt omständigheterna i övrigt, se även NJA 2016 s. 689.

4.2.1.8 Domstols dom och andra köp- eller gåvoliknande handlingar

Domstols dom eller handlingar som uppfyller formkraven i 4:1 JB men som inte benämns vara köp, byte eller gåva kan också ligga till grund för ett förvärv, se NJA 1987 s. 137, NJA 1989 s. 114 och RH 59:84.

Ibland kan det vara svårt att konstatera om ett förvärv är ett köp eller inte. Beträffande tolkning av köpehandling, se NJA 1975 s. 531 (Insättandeförklaring), NJA 1984 s. 673 och RH 135:82.

Insättandeförklaring

En insättandeförklaring är en handling som kan användas för att överlåta fastighet. Make/maka eller sambo kan ha dold äganderätt i sin respektives egendom. För att göra dold samäganderätt öppen kan parterna upprätta en så kallad insättandeförklaring.

Insättandeförklaringen måste uppfylla formkraven enligt 4 kap. JB samt innehålla en förklaring om att makarna eller samborna ursprungligen förvärvat fastigheten tillsammans. Överlåtelsen är stämpelskattepliktig, se vidare avsnitt 11.1.3 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Dold samäganderätt kan också göras öppen genom domstols dom.

4.2.1.9 Undantag från formkraven

Formkraven i JB gäller inte vid till exempel förvärv vid exekutiv försäljning. Vid sådan försäljning utfärdas köpehandlingen inte av parterna utan av Kronofogdemyndigheten.

Formkraven gäller inte heller bostadsrättsförenings förvärv av fastighet enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, 4 kap. 1 § 3 st. JB. Enligt 11 § i ombildningslagen kommer köp av fast egendom till stånd den dag hembudet antas. Förvärvshandlingen utgörs då av förslaget till köpeavtal och hyresnämndens beslut att hembudet antagits. Lagfart kan således sökas på dessa handlingar. Lagfartsansökan kommer dock att förklaras vilande eftersom köpebrev inte upprättats, Julius med flera. Bostadsrättslagen en kommentar s 432-433, 3 uppl.

4.2.1.10 Bevittning

Skriftlig överlåtelse genom köp, byte och gåva är giltig utan bevittning. Om överlåtarens underskrift inte är bevittnad av två personer (och överlåtelsen inte skett genom en statlig myndighet) ska lagfartsansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p 1 JB. Ansökan om lagfart förklaras vilande och Fastighetsinskrivningen förelägger överlåtarna att inom viss tid väcka talan vid domstol, om hen anser att förvärvet är ogiltigt, 20 kap. 8 § JB. Tillsammans med föreläggandet skickar Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen med delgivningskvitto till överlåtaren.

Om **delgivningen bekräftas** på något av sätten i 14.2.2 mottagande av delgivning löper tiden för överlåtaren att väcka talan från delgivningen. Väcks inte talan utgör bristen i fråga om bevittning inte något hinder mot att lagfart beviljas. När tiden gått ut kontrollerar Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen om överlåtaren väckt talan mot sökanden.

- Har talan inte väckts, tas lagfartsansökan upp till ny prövning. Avsaknaden av bevittning utgör inte längre hinder för beviljande av lagfart.
- Har talan väckts, ska en anteckning om detta föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 19 kap. 29 § 1 st. p 3 JB. Anteckningen kan göras om/när vi får reda på att det finns ett mål hos domstolen. Underrättelse skickas från domstolen till Fastighetsinskrivningen om att talan väckts. Vilandeförklaringen består i dessa fall till dess tvisten har avgjorts genom en dom eller ett beslut som vunnit laga kraft. Det ankommer även här på domstol att anmäla om en dom eller ett beslut har vunnit laga kraft, 19 kap. 29 § 1 st. p 5 JB.

Undantag

Det framgår av 20 kap. 7 § 1 p. jordabalken att bevittning inte krävs när överlåtelsen skett genom statlig myndighet. Detta innebär att det inte behövs någon bevittning när

1. Statlig myndighet är överlåtare.
2. Försäljning sker genom Kronofogdemyndigheten genom exekutiv försäljning.

4.2.1.10.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Bevittning av säljarens namnteckning

Säljarens make/maka får bevittna säljarens namnteckning även om hon/han samtidigt lämnar samtycke till försäljningen, jämför lagen (1946:805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid särskilda rättshandlingar.

Fullmaktshavare respektive företrädare för juridisk person bevittnar

Av lagen (1946:805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar framgår vilka personer som får bevittna överlåtarens namnteckning vid köp, byte eller gåva. Av lagen framgår bland annat att den, mot vilken rättshandlingen företas, inte får vittna.

För Fastighetsinskrivningens del innebär detta till exempel att en fullmaktshavare som undertecknar en överlåtelsehandling för köparens räkning, inte samtidigt får bevittna säljarens namnteckning. Även om fullmaktshavaren inte själv är avtalspart, får denne i och med undertecknandet anses företräda den, som rättshandlingen företas mot.

En styrelseledamot med firmateckningsrätt i ett förvärvande bolag får bevittna överlåtarens namnteckning, under förutsättning att ledamoten själv inte har undertecknat för förvärvarens räkning. Rättshandlingen (köpet) riktas inte mot styrelseledamoten personligen utan mot bolaget. I den situationen att styrelseledamoten undertecknar överlåtelsehandlingen för bolagets räkning anses denne däremot företräda bolaget och Fastighetsinskrivningen ska därför inte godta att samma person har bevittnat överlåtarens namnteckning.

Bristfällig bevittning

Fastighetsinskrivningen kan godta att kund kompletterar avsaknad av bevittning i köpekontraktet genom att ge in ett bevittnat köpebrev (original eller kopia). En förutsättning är att samma personer har undertecknat kontraktet och köpebrevet i egenskap av säljare. Även den omvända situationen kan godtas, nämligen att fullständig bevittning finns på kontraktet i stället för på köpebrevet. Fastighetsinskrivningen ska också godta att överlåtelsehandlingen skickas in på nytt (original eller kopia) med kompletterad bevittning. Observera att även digitala kopior godtas. Det avgörande är att Fastighetsinskrivningen säkrar att överlåtaren har undertecknat förvärvshandlingen.

4.2.1.11 Förvärv av del av fastighet

Bestämmelser om förvärv av del av fastighet i de fall överlåtelsen skett genom köp, byte eller gåva finns i 4 kap. 7-9 och 28-29 §§ JB. I 4 kap. 7 § JB ges regler om köp av visst område av fastighet så kallat arealförvärv. I 4 kap. 8 § JB finns regler om så kallat andelsförvärv och i 4 kap. 9 § JB finns regler om överlåtelse av den på en fastighet belöpande andelen i samfälld mark. Beträffande det fallet att förvärvet avser en andel i ett område av en fastighet, se prop. 1970:20 B s. 177.

Enligt 4 kap. 7 § JB är förvärv av område av fastighet giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Om förrättningen inte är avslutad vid utgången av sexmånadersfristen krävs dessutom att förrättningen verkställs på grundval av köpet. Beträffande andelsförvärv föreskrivs i 4 kap. 8 § JB att den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen ska utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Innehåller köpehandlingen föreskrift om att andelen ska utbrytas gäller bestämmelsen i 4 kap. 7 § JB. När det gäller köp av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighets andel i samfälld mark har 4 kap. 7 § JB motsvarande tillämpning enligt 4 kap. 9 § JB.

Sexmånadersfristen räknas från den dag då överlåtelsehandlingen upprättades. När dubbla köpehandlingar (köpekontrakt och köpebrev) har använts, bör fristen räknas från köpebrevets dag, om det i köpekontraktet tagits in en bestämmelse av innehåll att köpets fullbordan är beroende av ett framtida faktum, till exempel att köpebrev senare utfärdas. Innehåller kontraktet inte någon sådan bestämmelse, bör fristen räknas från kontraktets dag, LU 1970:80 s. 197).

Utgörs handlingen av till exempel ett köpekontrakt, som säljaren och köparen skrivit under på olika dagar, anses kontraktet vara upprättat på den senaste dagen. Om någon har skrivit på en överlåtelsehandling fastän detta inte är nödvändigt för att handlingen ska anses ha blivit giltig bör hänsyn inte tas till en sådan påskrift. Ett exempel är de fall då överlåtelsehandlingens giltighet, på grund av föreskrift i författning eller till följd av ett förbehåll eller villkor, är beroende av ett medgivande, till exempel från make/maka eller myndighet.

Bestämmelser om avslag på ansökan om lagfart vid förvärv av del av fastighet finns i 20 kap. 6 § p 4 JB. Lagfartsansökan ska avslås, om sexmånadersfristen eller annan i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning löpt ut, om sådan ansökan avslagits eller om förvärvet enligt lag är ogiltigt. Motsvarande bestämmelser om vilandeförklaring finns i 20 kap. 7 § p 11 JB. Ansökan om lagfart ska förklaras vilande när förvärvet är beroende av fastighetsbildning.

När ett köp är beroende av att fastighetsbildning sker får ansökan om lagfart beviljas först när fastighetsbildningen är klar. Fastighetsbildningen är klar när åtgärden har förts in i fastighetsregistrets allmänna del, se 1 kap. 2 §

FBL och 4 kap. 7 § JB. Motsvarande gäller vid byte, gåva och legat i testamente, se 4 kap. 28 och 29 §§ JB och 12 kap. 12 § ÄB. Det finns förvärv som inte är möjliga att genomföra genom en avstyckning. Dessa är bodelning, arvskifte eller skifte och tillskott till bolag och förening, se 13 kap. 5 § ÄktB, 19 § sambolagen, 23 kap. 3 § ÄB och lagen (1970:996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet. Dessa förvärv är då ogiltiga och en ansökan om lagfart ska avslås, se även avsnitt 4.2.6.1 Bodelning och avsnitt 4.2.6.9 Arvskifte.

För att köpet ska vara gällande krävs också att det område som köps och det område som avstyckats är i huvudsak samma. Det krävs därför att en jämförelse mellan den köpehandling som åberopas i lagfartsärendet och förrättningsakten sker, se prop. 1970:20 B s. 170 och Handbok FBL.

Delägare överlåter område

Om det finns flera ägare till en fastighet kan inte en delägare ensidigt överlåta ett område till annan person oavsett om det är en delägare eller inte. Detta beror på att delägarna inte kan äga olika områden av en fastighet (sämjedelning). Att samtliga delägare måste underteckna överlåtelsehandlingen följer av 4 kap. 1 § JB.

Samtliga delägare kan inte heller överlåta ett område till en av delägarna eftersom en delägare inte kan förvärva det delägaren redan äger och skulle i sådant fall uppträda både som överlåtare och förvärvare. Detta gäller även om en sådan överlåtelse har tolkats som en överenskommelse om fastighetsbildning och legat till grund för en sådan.

En ansökan om lagfart med stöd av sådana förvärv enligt ovan ska avslås enligt 20 kap 6 § 9 p JB. Observera att ärendet ska avslås även om överlåtelsehandlingen har legat till grund för avstyckningen.

För lagfart krävs en överlåtelsehandling som avser de ideella andelar som förvärvaren inte redan äger, upprättas efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

4.2.1.12 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2003 s. 216

Högsta domstolen ansåg att en gåvohandling inte kunde förstås på annat sätt än att de 14 procent av fastigheten som givaren gett bort hänförde sig till de 3/5 givaren ägde när denne glömt att skriva ut att han endast ägde en ideell andel av fastigheten.

NJA 2000 s. 747 I och II

När köp av fast egendom skett genom att parterna undertecknat köpehandlingen vid skilda tillfällen, har köpet inte ansetts fullbordat redan genom den andra underskriften. Köpet har dock blivit bindande genom att köpehandlingen utgivits till den anlitade mäklaren (I) men inte genom att den överlämnats till den sist undertecknande partens ombud (II).

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 1190-06

Då en gåvogivare avlidit innan gåvotagaren skrivit under gåvohandlingen ansåg domstolen att det var omöjligt att ett undertecknande av gåvotagaren skulle kunna komma till gåvogivarens kännedom.

Hovrätten för Övre Norrland anförde, beslut den 4 april 1978, SÖ 2018

Ett vid tingsrätten inregistrerat äktenskapsförord innehöll bland annat att maken överlämnade som gåva till maken all honom tillhörig egendom. I en skrift som gavs in till Fastighetsinskrivningen bekräftade maken att äktenskapsförordet innefattade en fastighet. Hovrätten ansåg inte formkraven i 4 kap. 1 § JB var uppfylla då den fasta egendomen inte medtagits i förvärvshandlingen (äktenskapsförordet).

Formkrav köpeskilling i köpehandling

RH 1997:39

I rättsfallet ansågs det förhållandet att köparen förbundit sig att under vissa i avtalet angivna förutsättningar betala en tilläggsköpeskilling, som skulle beräknas på sätt som angavs i avtalet, inte medföra att köpeavtalet skulle anses ogiltigt på grund av 4 kap. 1 § första stycket JB.

Svea hovrätt, beslut 27 augusti 1975 SÖ 54

I köpehandlingen framgick det att säljaren överlät ett område enligt bifogad karta eller ett område likvärdigt med detta. Köparen hade också rätt att i samråd med berörda myndigheter närmare fastställa tomtgränserna. Vidare framgick det att köpeskillingen var bestämd till 5 kr och 15 öre per kvadratmeter. Hovrätten ansåg att formkraven i 4 kap. 1 § JB inte var uppfyllda då köpehandlingen inte angav ett tillräckligt bestämt område.

Svea hovrätt, beslut den 7 juni 1973 12:SÖ 37

Enligt ett köpekontrakt år 1973 överlät A till B en fastighet med byggnad under uppförande för 154 700 kronor, köpeskillingen kunde komma att justeras med hänsyn till indexförändringar och extra kostnader. I köpebrevet anmärktes att köpeskillingen skulle justeras efter det att ett slutligt beslut om högsta försäljningspris meddelats av länsbostadsnämnden. Hovrätten ansåg att formkraven var uppfyllda då den omständigheten att köpeskillingen efter beslut av länsbostadsnämnden kunde komma att justeras inte medförde att densamma inte skulle anses ha tagits upp i köpehandlingen på föreskrivet sätt.

Hovrätten för Västra Sverige, beslut 4 april 1973 SÖ 45

Ett förvärv av ett område markerat på en kartskiss om cirka 1 800 kvm, där det i köpehandlingen framgick prisreducering per kvadratmeter som understeg 1 800 kvm samt prisökning per kvadratmeter som översteg 1 800 kvm, ansågs uppfylla formkraven då grunderna för köpeskillingens beräknande var klart angivna i köpehandlingen.

Överlåtelseförklaring

NJA 1984 S. 482

Det i den aktuella handlingen förekommande uttrycket ”villiga att försälja” ansågs isolerat betraktat inte som en överlåtelseförklaring. Vid betraktande av handlingen i sin helhet ansågs denna däremot med tillräcklig tydlighet ge uttryck åt en överlåtelseförklaring.

NJA 1975 s. 635

Fråga huruvida ansökan om lagfart på förvärv av fast egendom ska avslås på grund av att förvärvshandlingen ej är upprättad såsom föreskrives i lag.

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 837-04

Handlingen saknade en uttrycklig överlåtelseförklaring. Handlingens innehåll och utformning i övrigt gav ändå ett klart uttryck åt en överlåtelseförklaring då det i själva handlingen och av omständigheterna i övrigt inte fanns något som talade emot att fastigheten faktiskt överläts genom nämnda köpehandling.

Svea hovrätt, beslut den 24 april 1978 13:SÖ 11

Sven och Ulla upprättade ett äktenskapsförord vilket innehöll bland annat följande reglering: ”Genom detta äktenskapsförord avstår jag Sven --- jämväl min giftorätt i fasta egendomen ---. Jag Ulla --- mottager denna egendom.” Äktenskapsförordet registrerades och kungjordes såsom innefattande en gåva. Hovrätten ansåg att formuleringen inte kunde innebära annat än att mannen överlät fastigheten till hustrun genom gåva.

Anm. av författaren: En gåva mellan makar krävde tidigare äktenskapsförords form. Numera gäller att gåva mellan makar är gällande mellan dem om det som gäller för en gåvas fullbordande i allmänhet har iakttagits. För att gåvan ska bli gällande mot givarens borgenärer krävs dessutom att den har registrerats i enlighet med bestämmelserna i 16 kap. ÄktB.

Svea hovrätt, beslut den 22 januari 1975 12:SÖ 1

Ett köpebrev, där det stod att O ”försäljer” till H, ansågs innehålla en sådan överlåtelseförklaring som föreskrivs i 4 kap. 1 § JB.

Hovrätten för Västra Sverige, Mål Ö 1999-02

Det ska vara uppenbart för Fastighetsinskrivningen att köpeskillingen kvitterats. Vid tveksamhet bör Fastighetsinskrivningen skjuta upp handläggningen av lagfartsansökan och förelägga sökanden att visa att köpeskillingen erlagts eller förelägga sökanden att väcka talan enligt 19 kap. 16 § 3 st. JB.

Andra överlåtelsehandlingar

NJA 1989 s. 114

Ett överlåtelseavtal som uppfyller formkraven i 4 kap. 1 § JB, varigenom en dold ägare insätts som öppen ägare och som innehåller en bekräftelse på att fastigheten förvärvats med samäganderätt, kan ligga till grund för lagfart.

NJA 1987 s. 137

Då makar eller sambor förvärvat en fastighet med samäganderätt men förvärvet skett endast i den enes namn kan den andre maken eller sambon – den dolde ägaren – få lagfart på sin del av fastigheten under åberopande av antingen en formenlig överlåtelse från den öppne ägaren eller en lagakraftvunnen dom på att äganderätt föreligger.

För frågan om stämpelskatt se NJA 1987 s. 137 och NJA 1990 s. 702 under avsnitt 11.1.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

RH 59:84

En huvudman hade genom en lagakraftvunnen dom, grundad på den lagfarne ägarens (bulvanens) medgivande, förklarats äga bättre rätt än denne till en fastighet. Då huvudmannen sökte lagfart på fastigheten ansågs domen kunna tjäna som förvärvshandling vid ansökningen och huvudmannen ansågs ha förvärvat fastigheten genom bulvanens köp.

Gränsdragning köp, byte, gåva och annat förvärv

NJA 1984 s. 673

En fader överlät enligt köpekontrakt sin fastighet till två söner mot ett vederlag som något översteg taxeringsvärdet men inte oväsentligt understeg marknadsvärdet. Förvärvet har trots de benefika inslagen bedömts vara ett köp. Vidare innehöll kontraktet vissa bestämmelser om förköpsrätt. Fråga om dessa bestämmelser var gällande och därmed utgjorde hinder mot försäljning av fastigheten enligt 6 § lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt. Vidare kommer det till uttryck att avtal om förköpsrätt till fast egendom enligt svensk rätt inte anses kunna ingås med bindande verkan.

NJA 1975 s. 531

En handling betecknad köpe- eller arrendekontrakt ansågs innebära att ett köpekontrakt förelåg.

RH 135:82

Enligt ett skriftligt ”avtal om köp av dödsboandel” har en delägare i ett dödsbo, vars enda tillgångar utgjordes av en jordbruksfastighet och viss lös egendom till en utomstående sålt sin lott i boet. Enligt en 26 dagar senare såsom arvskifte betecknad handling har fastigheten tillskiftats denne, medan den andre delägaren erhållit den lösa egendomen, en dispositionsrätt till fastighetens skogsskifte och vederlag i pengar. Hovrätten ansåg att sökanden förvärvat en andel i dödsboet och därefter genom arvskiftet förvärvat fastigheten.

Köp av del av fastighet

NJA 1998:610

Vid kommuns försäljning av ett markområde genom köpekontrakt under villkor om kommunfullmäktiges godkännande ansågs att villkorligt köp enligt 4 kap. 7 § JB uppkommit genom köpekontraktets undertecknande och att tiden enligt 7 § därför börjat löpa redan från dagen för undertecknandet.

NJA 1987 S. 211

HD har behandlat frågan huruvida köp av område blivit ogiltigt, då ansökan om fastighetsbildning inte gjorts inom sex månader från den dag då köpekontraktet upprättades. Frågan har gällt om utgångspunkten för sexmånadersfristen ska vara köpekontraktets eller – när köpekontraktet innehåller föreskrift om att köpebrev ska upprättas – köpebrevets tillkomst. HD har i rättsfallet ansett att när köpebrev trots föreskrift därom i köpekontraktet ej upprättats, sexmånadersfristen ska räknas från det köpekontraktet upprättades.

NJA 1976 S. 483

Fråga om köpeavtalet skulle anses ogiltigt på grund av att avtalet inte ingivits till eller på annat sätt gjorts bekant för FBM (numera LM) inom sex månader från upprättandet då fastighetsbildningsförrättningen inte avslutats inom nämnda tid.

HD:s majoritet uttalade:

På grund av vad sålunda anförts bör 4 kap. 7 § jordabalken anses ha den innebörden på nu diskuterad punkt att om förrättning är sökt men ej avslutad senast sex månader efter köpeavtalet, detta ska anses giltigt även om det bringas till fastighetsbildningsmyndighetens kännedom först efter utgången av nämnda tidrymd. En förutsättning är givetvis, att kunskap vinnes innan förrättningen är avslutad och att denna sålunda, enligt 10 kap. 8 § fastighetsbildningslagen, ska ske på grundval av köpet.

Svea hovrätt, 1973 12:SÖ 12

Genom fastighetsbildningsförrättningen – vilken avslutades inom sex månader från dagen för avtalet mellan kommunen och A – har i överensstämmelse med avtalet såväl de områden, vilka undantagits vid kommunens förvärv, som de, vilka förvärvats av A, avskilts från respektive stamfastigheter och tillförts andra fastigheter. Att detta ägt rum genom fastighetsreglering i stället för, såsom kunnat ske, genom avstyckning och sammanläggning är utan betydelse för frågan om lagfart ska beviljas på kommunens fång.

Två köpehandlingar med motstridiga uppgifter

NJA 2016 s. 689

Fråga om bättre rätt till fastighet. Köpekontraktet avsåg del av en fastighet, medan köpebrevet kom att omfatta hela fastigheten. Lagfart söktes och beviljades på hela fastigheten med stöd av köpebrevet. Överlåtaren väckte talan om bättre rätt. Domstolen konstaterade att när köpekontrakt och köpebrev innehåller motstridiga uppgifter, bör köpekontraktet som regel, läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet, då detta utgör den grundläggande köpehandlingen, såvida det inte framgår av omständigheterna att parterna haft för avsikt att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet.

NJA 2002 s. 613

Sökanden hade endast skickat in köpebrevet (köpebrevet saknade hänvisning till köpekontraktet) och Fastighetsinskrivningen hade beviljat lagfart. HD fann att inskrivningsmyndigheten vid sin prövning inte hade anledning att efterforska om det fanns något köpekontrakt och myndighetens beslut var riktigt med hänsyn till den förvärvshandling som låg till grund för beslutet.

Hur fastighet och tomträtt kan anges i överlåtelsehandlingen

NJA 2012:1095

Formkraven innebär att den fastighet eller det område som avtalet omfattar ska komma till klart uttryck i köpehandlingen (jfr prop. 1970:20 B 1 s. 150). Vid överlåtelse av en del av en fastighet är det tillräckligt att det till avtalet fogas en karta där det aktuella området som ska avstyckas har märkts ut eller att gränserna annars har beskrivits på ett lika tydligt sätt (se NJA 1986 s. 366 och NJA 1995 s. 178).

4.2.2 VILLKOR VID KÖP OCH BYTE

Ett köp eller ett byte får i princip inte hållas svävande under längre tid än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har säljare och köpare undertecknat handlingen olika dagar anses handlingen upprättad på den senare dagen. Har längre tid avtalats är köpet, med vissa undantag, ogiltigt och ansökan om lagfart ska avslås, 4 kap. 4 § 1 st. och 20 kap. 6 § p 3 JB. Undantag har gjorts i de fall förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av

a) att köpeskillingen erläggs, jämför NJA 2020 s. 723
b) att fastighetsbildning som avses i 4 kap. 7-9 §§ JB sker eller
c) villkor som grundas på bestämmelse i lag.

Föreligger dessa villkor ska ansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p 13 JB. Detsamma gäller i de fall då köpet hålls svävande under högst två år.

Har någon tid inte angetts ska den anses vara två år, 4 kap. 4 § 1 st. JB.

När tiden gått ut ska lagfartsansökan prövas på nytt. Detta sker efter ansökan av förvärvaren eller på Fastighetsinskrivningens initiativ enligt 19 kap. 18 § JB, se avsnitt 3.4.4.2 Förfarandet när vilandeförklarad ansökan återupptas.

En avtalsbestämmelse ska tolkas som ett villkor för förvärvets fullbordan eller bestånd oavsett om det ger en avtalspart en hävningsrätt eller om förvärvet blir ogiltigt direkt enligt avtalets ordalydelse.

Om ett köpekontrakt innehåller återgångsvillkor som inte tas in i köpebrevet anses villkoret inte längre gälla, 4 kap. 6 § JB. Fastighetsinskrivningen behöver således i dessa fall inte kontrollera om villkor uppställda i köpekontraktets uppfyllts.

Har det i köpehandlingen angivits att köpebrev ska utfärdas, innebär detta ett villkor om att köpet är beroende av att köpeskillingen erläggs (4 kap. 5 § JB).

Normalt kvitteras köpeskillingen i köpebrevet och om det skulle finnas ytterligare villkor för avtalets giltighet i kontraktet är köpet inte längre beroende av dessa villkor om de inte upprepas i köpebrevet (4 kap. 6 § JB).

4.2.2.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Villkor om köpebrev

Om det anges i köpeavtalet att köpebrev ska upprättas men det i avtalet eller i någon annan handling anges att köpeskillingen är erlagd/kvitterad så behöver något köpebrev inte skickas in. Det är tillräckligt att det visas att samtliga villkor är uppfyllda. Se avsnitt 4.2.1.7 Fler köpehandlingar.

Villkor förenat med vite

Om ett förvärv har gjorts beroende av villkor, men förvärvshandlingen samtidigt innehåller vitesbestämmelser för det fall att villkoret inte uppfylls, ska förvärvet inte anses vara beroende av villkoret. Vitesbestämmelsen får då tolkas som att parterna har avtalat om annan konsekvens än ogiltighet, om villkoret inte uppfylls. En bedömning av villkorets lydelse måste göras i det enskilda ärendet.

Angående förbehåll förenat med vite se avsnitt 4.2.4.2

4.2.2.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2020 s. 723 ”Vandrarhemmet i Lycksele”

Tvist angående giltigheten av ett avtal om fastighetsköp. HD konstaterade att parternas avtal betecknat ”Köpekontrakt/hyreskontrakt”, där köpeskillingen skulle betalas dels genom handpenning, dels genom månatliga hyror under avtalad tid, uppfyllde formkraven i 4 kap. 1 § 1 st. JB. Avtalsvillkoret om att en del av köpeskillingen skulle betalas genom månatliga ”hyresbetalningar” innebar att det rörde sig om ett villkorat köp enligt 4 kap. 4 § JB och oavsett hur betalningarna benämnts har köpets fullbordan bara gjorts beroende av att köpeskillingen betalas. Avtalet om köp av fastighet genom avbetalningar ansågs därmed giltigt.

4.2.3 VILLKOR VID GÅVA

Det förhållandet att en gåvas fullbordan eller bestånd är beroende av villkor utgör aldrig någon grund för avslag av ansökan om lagfart. Gäller villkoret en viss tid som inte överstiger två år ska ansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p 13 JB. Är det fråga om villkor för längre eller obestämd tid kan lagfart däremot beviljas. Sådana villkor gäller nämligen inte gentemot den till vilken gåvotagaren överlåter fastigheten, så vida inte talan om återgång av gåvan väckts före överlåtelsen, 4 kap. 30 § JB.

Exempel på formuleringar av villkor, kan vara att gåvan sker, under villkor att, mot att, under förutsättning att, etcetera, se avsnitt 4.2.1.6 Överlåtelseförklaring med rubrik Utfästelse om gåva efter gåvogivarens död.

4.2.4 FÖRBEHÅLL

Om sökandens förvärv är förenat med förbehåll som inskränker förvärvarens rätt att förfoga över egendomen ska förbehållet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 20 kap. 14 § JB, jämför 4 kap. 3 § p 3. JB. Anteckning ska göras när lagfart söks eller när Fastighetsinskrivningen därefter får kännedom om inskränkningen. Anteckning kan göras så snart förvärvet ska föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det är alltså inte någon förutsättning att full lagfart kan beviljas.

Inskrivningens juridiska betydelse

En anteckning om förbehåll har enligt 18 kap. 8 § JB den materiella rättsverkan att god tro rörande inskränkningen utesluts. Det vill säga att en köpare inte kan hävda att hen inte kände till förbehållet om det är inskrivet i fastighetsregistret.

Även i inskrivningsrättsligt hänseende är anteckningen förenad med vissa rättsverkningar.

a) Om det finns förbehåll antecknat på en fastighet när inskrivning söks ska ett uppskovsbeslut meddelas och förbehållshandlingen krävas in, om denna inte bifogats ansökan eller på annat sätt finns tillgänglig.
b) Om det saknas information om förbehållet är uppfyllt eller inte får Fastighetsinskrivningen skjuta upp handläggningen för att utreda detta.
c) Om en överlåtelse sker i strid mot ett förbehåll ska Fastighetsinskrivningen avslå lagfartsansökan med stöd av 20 kap. 6 § p 5 JB. Detsamma gäller om en ansökan om inteckning eller inskrivning strider mot ett förbehåll, 22 kap. 3 § p 2 och 23 kap. 2 § p 3 JB.

Hantering av inskrivet förbehåll

Fastighetsinskrivningen ska ta ställning till om ett inskrivet förbehåll är ett hinder för att bevilja en sökt åtgärd såsom lagfart, inteckning etcetera Om sökt åtgärd inte omfattas av förbehållet kan förbehållet lämnas utan beaktande.

När Fastighetsinskrivningen behöver beakta förbehåll, krävs även den eller de handlingar som ligger till grund för anteckningen. Om handling med förbehållet finns hos Lantmäteriet ska ansökan skjutas upp för komplettering som visar vad förbehållet innebär. I detta fall är det även lämpligt att upplysa om att beroende på förbehållets innebörd kan ytterligare handlingar komma att krävas.

Anteckning av förbehåll i efterhand

Om ett förbehåll inte antecknas i fastighetsregistret vid beviljande av lagfart kan det noteras i efterhand. Antingen kan förbehållet skrivas in efter en ansökan om anteckning eller tas upp såsom en rättelse.

Anteckning

När någon ansöker om lagfart för en fastighet ska Fastighetskrivningen anteckna eventuella förbehåll i fastighetsregistret. Om ett förbehåll finns i exempelvis ett testamente kan det hända att det inte framgår av handlingarna i ärendet och därmed inte noteras. Om förbehållet inte uppmärksammas under lagfartsprocessen kan andra som har intresse av förbehållet ansöka om att förbehållet ska antecknas ändå (se prop. 1970:20 B s. 598 och NJA 1981 s. 611). Har fastighetsinskrivningen missat att registrera ett förbehåll kan även rättelse användas i vissa fall, se nedan.

Rättelse

Om Fastighetsinskrivningen vid behandling av en lagfartsansökan missar att lägga in en anteckning om förbehåll som borde ha lagts in, kan förbehållet i vissa fall rättas in i efterhand med stöd av 19 kap. 22 § JB. En vanlig situation är när förbehåll som gäller för överlåtaren ska överföras till förvärvaren vid universalfång till exempel bodelning, arv eller dödsbolagfart.

För att kunna göra en rättelse måste felet vara uppenbart och orsakat av ett skrivfel eller liknande förbiseende. Om en juridisk bedömning avseende om förbehållet ska skrivas in eller inte har gjorts, kan inte rättelse göras (se prop. 1970:20 B s. 538 och NJA 2010 s. 611).

Borttag av förbehåll

Ett förbehåll som upphört att gälla ska tas bort ur fastighetsregistrets inskrivningsdel, 19 kap. 30 § 3 st.

Den som ansöker om borttagande ska visa att förbehållet upphört. Fastighetsinskrivningen kan även ta bort ett förbehåll ex officio, det vill säga utan att en ansökan har kommit in men där Fastighetsinskrivnigen fått kännedom om att förbehållet inte längre gäller. För detta krävs att anteckningen uppenbarligen inte längre har någon betydelse.

Ett förbehåll kan upphöra att gälla dels till följd av sin lydelse eller om den som föreskrivit förbehållet och övriga parter enligt avtalet återkallar detta, dels genom permutation av Kammarkollegiet eller – i fråga om fideikommiss – Fideikommissnämnden (jämför permutationslagen). Om den som uppställt förbehållet inte själv kan återkalla det, exempelvis på grund av sjukdom, kan förbehållet endast upphöra genom permutation, se, Hovrätten för Västra Sverige beslut, Ö 1922-00.

Borttag av förbehåll uppställt i testamente prövas på liknande sätt. Formuleringen i testamentet blir viktig vid bedömningen om förbehållet kan tas bort, eftersom testatorn inte kan återkalla förbehållet. Exempelvis: Ett testamente med förbehåll för en person att nyttja fastigheten så länge hen önskar kan tas bort efter en ansökan om borttag av förbehåll från personen som får nyttja fastigheten. Texten ”så länge hen önskar” spelar stor roll för bedömningen. Om testator däremot ställt upp ett förbehåll att fastigheten inte får överlåtas, ska testatorns vilja respekteras. Fastighetsinskrivningen kan inte ta bort förbehållet eftersom det inte är uppenbart att det slutat gälla.

En överlåtelsehandling med ett förbehåll som innebär att fastigheten inte får överlåtas utan givarens samtycke, anses innebära att förbehållet endast gäller under givarens livstid, se Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar, Borttagande av förbehåll då en ensam givare avlidit.

Om ett förbehåll inte kan tas bort ska särskild underrättelse om beslutet tillsammans med överklagandehänvisning upprättas. Anmärkning "Ansökan om borttag av förbehåll" med beslut om avslag förs in i registret.

Om borttag av förbehåll om hembud i gåva, se avsnitt 4.2.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Borttag av del av förbehåll

Ibland blir ett förbehåll upphävt till vissa delar medan andra delar kvarstår som gällande. Om ett inskrivet förbehåll innebär förbud att överlåta, inteckna och pantsätta fastigheten, kan det inskrivna förbehållet efter ansökan om borttag av någon del ändras till att bara gälla resterande förbehåll. I sådana ärenden ska den del av förbehållet som inte längre gäller tas bort och anmärkningen "Begränsning av förbehåll" föras in vid anteckningen.

I de fall det finns två eller flera överlåtelseförbud och inte alla upphör förs "Begränsning av förbehåll" in.

Exempel 1:

Inskrivet förbehåll: *Förbehåll om överlåtelse, inteckning*.

Ansökan om borttag av förbehållet gällande inteckning kommer in.

Om vi kan konstatera att förbehållet om inteckning inte längre gäller ändras inskrivet förbehåll till: Förbehåll om överlåtelse. Och anmärkning *Begränsning av förbehåll* läggs till.

Exempel 2:

Inskrivet förbehåll: *Förbehåll om överlåtelse*

Ansökan om borttag av förbehållet gällande gåvogivarens samtycke vid överlåtelse kommer in. Gåvobrevet som ligger grund för förbehållet innehåller även hembud. Om vi kan konstatera att förbehållet gällande gåvogivarens samtycke inte längre gäller ändras inte inskrivet förbehåll, utan anmärkningen *Begränsning av förbehåll* läggs till.

Om ansökan avser borttag av flera förbehåll men vi bedömer att vi kan ta bort något eller några av dessa så behövs separata beslut. De förbehåll som kan tas bort hanteras enligt rutinerna för borttagande av del av förbehåll ovan. Gällande den eller de förbehåll som inte kan tas bort gör vi ett avslag med underrättelse om beslutet tillsammans med överklagandehänvisning. Anmärkning ”Ansökan om borttag av förbehåll” med beslut om avslag förs in i registret. Resultatet blir dels en underrättelse om borttag av del av förbehåll, dels en underrättelse med avslagsbeslut.

Tvist

Finner Fastighetsinskrivningen att frågan om huruvida förbehållet gäller är tvistig, bör Fastighetsinskrivningen förelägga den som hävdar att förbehållet gäller att väcka talan i saken enligt 19 kap. 16 § JB, jämför prop. 1970:20 B 2 s. 599.

4.2.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Anteckning av förbehåll

NJA 2010 s. 611

Se NJA 2010 s. 611 under avsnitt 3.6.1.1.

NJA 1993 s. 529

I gåvobrev intaget förbud att överlåta den bortgivna egendomen har ansetts innefatta förbud även mot att pantsätta egendomen, om inte annat uttryckligen angivits eller framgår av andra omständigheter. se Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar, Förbehåll om överlåtelse, fråga angående förbehåll om inteckning och pantsättning. (förf. anm.)

NJA 1990 s. 18

Ett förbehåll i en bodelnings- och arvskifteshandling om förköpsrätt för delägare har ansetts giltigt. Anteckning av förbehållet ska därför ske i fastighetsregistret, 20 kap. 14 § JB. Se även Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar, Förbehåll vid bodelning.

NJA 1981 s. 897

Vid gåva av fast egendom har gåvotagarna genom förbehåll i gåvobrevet tillförsäkrats förköpsrätt till varandras andelar i egendomen. Förbehållet har ansetts giltigt. Anteckning om förbehållet skulle ha gjorts i fastighetsboken enligt 20 kap. 14 § JB.

NJA 2004 s. 14

En person har genom testamente förvärvat en andel i en fastighet, samtidigt som nyttjanderätten till andelen har tillfallit en annan person. Av 12 kap. 2 § ÄB har ansetts följa att ägaren enligt 6 § samma kapitel inte fått överlåta andelen utan nyttjanderättshavarens samtycke. Ägarens ansökan om försäljning av hela fastigheten enligt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt har lämnats utan bifall.

Verkan av förbehåll

NJA 2017 s. 1045

En anteckning i fastighetsregistret om att förvärvet av en fastighet genom gåva var förenat med förbehåll kan tas bort om det inte framgår av anteckningen vad förbehållet avser och gåvobrevet inte kan återfinnas. Fastighetsägaren påstod att något förbehåll, som inskränkte hennes rätt att förfoga över fastigheten, inte fanns i gåvobrevet, utan att anmärkningen i själva verket avsåg ett förordnande om enskild egendom. Förbehållet var antecknat i

fastighetsregistrets inskrivningsdel men någon kopia av gåvobrevet fanns inte hos riksarkivet. Gåvogivarna var avlidna och fastighetsägaren hade inte lyckats hitta någon egen kopia eller original av det aktuella gåvobrevet. Eftersom det inte var möjligt att utreda vad förbehållet avsåg har Högsta domstolen ansett att anteckningen uppenbarligen saknar betydelse som upplysning till tredje man. Högsta domstolen konstaterar avslutningsvis att det faktum att ett förbehåll avförs från fastighetsregistrets inskrivningsdel inte påverkar giltigheten av en föreskrift för gåvan, till exempel om det skulle ha rört sig om en förköpsrätt för en tredje man eller liknande. För det fall det förkomna gåvobrevet återfinns och visar sig innehålla ett förbehåll av karaktären att det ska antecknas, ska en anteckning om det föras in på nytt (jämför 20 kap. 14 §).

Hovrätten över Skåne och Blekinge, ÖÄ 1686-06

Avseende förbehåll mot inteckning. I det fallet hade gåvogivarna uppställt ett förbehåll om att gåvotagaren inte fick ansöka om inteckning så länge någon av givarna var i livet. Vid tidpunkten för inteckningsansökan hade en givare avlidit och den andre gav sitt samtycke. Förbehållet kunde enligt Fastighetsinskrivningen endast upphävas av båda givarna eller genom permutation.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 1922-00

Två givare hade gett bort en fastighet med ett förbehåll om att fastigheten inte fick överlåtas under givarnas livstid. När en av gåvotagarna överlät fastigheten levde båda givarna. Endast den ene givaren hade gett sitt samtycke. Den andre givaren var förhindrad på grund av sjukdom. Förbehållet ansågs endast kunde upphävas av att båda givarna gav sitt samtycke eller genom permutation.

Högsta domstolen, Ä 7651-23

Tre gåvomottagare fick en fastighet med en tredjedel var i gåvobrev. I gåvobrevet fanns ett förbehåll ”Om någon av gåvotagarna önskar avhända sig sin andel i fastigheten eller del därav, är denne skyldig att hembjuda sin andel till de andra gåvotagarna eller deras rättsinnehavare”. En av gåvomottagarna hade blivit ensam ägare till fastigheten och ansökte om borttag av förbehållet i fastighetsregistret. Högsta domstolens slutsats var att vid gåva av en fastighetsandel ska ett hembudsförbehåll till förmån för andra gåvotagare anses ha förlorat sin betydelse när hela fastigheten har kommit i en och samma ägares hand, om det inte tydligt följer av gåvobrevet att givaren avsett något annat. En anteckning i fastighetsregistret om förbehållet har då uppenbarligen inte längre betydelse och ska därför tas bort.

Hovrätten för Nedre Norrland, ÖÄ 370-10

Förbehållet angav att ”Om någon av gåvotagarna vill överlåta sin andel, ska denne först hembjudas övriga gåvotagare, att förvärvas av dessa för en köpesumma motsvarande taxeringsvärdet”. Överlåtelsen ansågs inte stå i strid med förbehållet eftersom överlåtaren numera var ensam ägare till fastighet-

erna. Förbehållet som hade tagits in i överlåtelsehandlingen kunde enligt hovrättens mening, enligt sin ordalydelse inte tolkas på annat sätt än att med ”sin andel” förutsätts att det finns åtminstone någon annan delägare till fastigheten.

Svea hovrätt, ÖÄ 10593-20

Förbehållet angav att ”Om någon av gåvotagarna eller deras rättsinnehavare önskar avhända sig sin andel i fastigheten eller del därav är denne skyldig att i första hand erbjuda andelen till den andre i detta gåvobrev angivne gåvotagaren”. Hovrätten ansåg inte att förbehållet upphört att gälla enbart på grund av den omständighet att hela fastigheten kommit i en gåvotagares hand. Enligt hovrätten gav villkorets lydelse stöd för att det ska tillämpas även till förmån för gåvotagare som avhänt sig sin andel, med hänsyn till att villkoret uttryckligen gäller till förmån för gåvotagare snarare än delägare eller liknande. Se även Hovrätten för Nedre Norrland, ÖÄ 370-10.

Högsta domstolen, Ö 781-16

Målet gällde verkan av ett hembudsförbehåll i samband med gåva av en fastighetsandel där en delägare begärt att fastigheten skulle bjudas ut till försäljning på offentlig auktion i enlighet med 6 § lagen (1904:48) om samäganderätt. Fråga uppkom om hembudsförbehållet är bindande för gåvotagaren på så sätt att denne inte har rätt att begära en försäljning enligt samäganderättslagen och, om så är fallet, om hindret består när gåvotagaren har förvärvat ytterligare andel i fastigheten utan förbehåll.

HD kom fram till att då fastighetsägaren äger större andel än vad hen förvärvat med förbehåll, så förfogar denne över den överskjutande delen utan hinder av förbehållet.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3509-05

Genom ett gåvobrev hade SL till lika delar överlåtit sin fastighet till sina barn, AW, CL och FL. I gåvobrevet fanns följande förbehåll.

”Om någon av gåvotagarna vill överlåta sin andel ska denne/denna ha skyldighet att erbjuda de övriga lagfarna ägarna andelen till inlösen för den på andelen löpande taxeringsvärdet”.

FL överlät sedan sin andel till CL mot ett vederlag som understeg det på andelen löpande taxeringsvärdet. Något erbjudande om överlåtelse till den andre delägaren, AW, skedde inte. Hovrätten ansåg att överlåtelsen inte stred mot förbehållet och anförde bland annat följande. - En förköpsklausul får typiskt sett anses syfta till att skydda delägarkretsen mot att någon delägare överlåter sin andel till en utomstående förvärvare. Utan att det kommit till uttryck i klausulens lydelse bör det inte komma i fråga att beskära delägarnas förfoganderätt över egendomen ytterligare genom att tillmäta klausulen något inflytande över den ursprungliga delägarkretsen i så måtto att en delägare inte äger fritt bestämma till vem eller vilka av de övriga delägarna han eller hon önskar erbjuda sin andel. Inte heller kan några vägande skäl anföras för att klausulen avser att reglera till vilket pris en sådan överlåtelse ska ske.

Svea hovrätt, Ö 2848-04

Testator hade i sitt testamente föreskrivet att ”om någon av mina söner önskar avyttra sin fastighetsandel ska han erbjuda de övriga sönerna att inlösa andelen efter ett värde beräknat vid tidpunkten rådande taxeringsvärde för hela fastigheten”. En av sönerna, YH, överlät sin andel genom gåva till hans båda söner, HH och GH. YH menade att testators vilja hade varit att testators söner inte skulle avyttra fastigheten till någon utomstående köpare, aldrig att förhindra en gåva till bröstarvinge. Hovrätten ansåg, tvärtemot vad YH ansåg, att det förbehåll som intagits i testamentshandlingen enligt sin ordalydelse inte kunde tolkas på annat sätt än att även benefik överlåtelse omfattades av detsamma.

Hovrätten för Nedre Norrland, SÖ 191/85

Genom ett testamente erhöll A, B, C och D äganderätten till fastigheten X. De beviljades lagfart på fastigheten. I testamentet föreskrevs vidare att E, F och G skulle erhålla en fritidstomt vardera om cirka 1 000 kvm. Vidare erhöll, enligt testamentet, H och J fastigheten Y samt K, L och M fastigheten Z. I testamentet fanns följande förbehåll: ”All den fasta egendomen som sålunda tillfallit mina ovannämnda syskonbarn och syskonbarnbarn, må icke av dem försäljas eller bortgivas till andra än angivna testamentstagare.” Förbehållet antecknades bland annat på fastigheten X. Genom köpebrev sålde A, B, C och D fastigheten X till Östen L och Carin L. Till deras ansökan om lagfart var fogat en handling där samtliga övriga testamentstagare samtyckt till försäljningen. Ansökan avslogs enligt 20 kap. 6 § 5 JB med motiveringen att fastigheten överlåtits till andra än de i testamentet angivna personerna, varför säljaren inte iakttagit det i testamentet angivna villkoret.

Högsta domstolen T 6178-20

IA överlät fastighet till sina döttrar med en tredjedel vardera och förbehållet att del av fastigheten inte får säljas utan att hembudsskyldigheten till övriga gåvotagare eller deras lagliga arvingar har iakttagits och att lösenbeloppet ska utgöras av andelens del i fastighetens taxeringsvärde. AWW fick fastigheten i gåvobrev av sin mor, barn till IA. Detta gåvobrev innehöll ingen föreskrift om hembudsskyldighet. HD konstaterade att AWW i förhållande till de övriga delägarna (barn till de ursprungliga gåvotagarna) inte är bunden av hembudsskyldigheten i IA:s gåvobrev.

4.2.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Generella medgivanden

Beträffande generella medgivanden, se avsnitt 5.1.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Förbehåll om nyttjanderätt genom testamente

Testator har förordnat att fastigheten (eller andel av fastigheten) ska tillfalla A, men nyttjanderätten till fastigheten (eller motsvarande andel) ska tillfalla B. När A söker lagfart på fastigheten ska Fastighetsinskrivningen anteckna

att A:s förvärv är förenat med förbehåll, se JB 20:14. I enlighet med 12 kap. 2 och 6 §§ ÄB får inte ägaren till en sådan fastighet utan nyttjanderättshavarens samtycke överlåta eller annars förfoga över fastigheten. Begreppet överlåtelse avser i detta fall försäljning, byte och gåva. Med ”andra fall av förfoganden” avses i första hand belastningar av fastigheten med inteckningar eller upplåtelser av nyttjanderätt och servitut.

Samtycket ska lämnas skriftligen med två vittnen. Detta gäller alltså testamentariskt förordnad nyttjanderätt. Om ägaren till fastigheten inte kan få samtycke till den önskade åtgärden så kan rätten, efter ansökan, ändå besluta om att tillåta åtgärden 12 kap 6 § ÄB.

Förbehållet ska antecknas som ”Förbehåll”. Observera att en sådan testamentarisk nyttjanderätt till fastigheten inte kan skrivas in som en nyttjanderätt.

Nyttjanderätt upplåten till del av fastighet, till exempel byggnaden, ska inte antecknas som förbehåll men kan efter ansökan skrivas in som nyttjanderätt.

Förbehåll vid successivt legat genom testamente

Testator har förordnat att fastigheten (eller andel av fastigheten) ska tillfalla B och vid B:s död ska fastigheten tillfalla C. Detta kallas successivt legat och innebär en inskränkning i rätten för B att överlåta fastigheten. När B söker lagfart på fastigheten ska Fastighetsinskrivningen anteckna att B:s förvärv är förenat med förbehåll, se JB 20:14.

När lagfart sedan söks för C efter B:s död blir förvärvshandling för C samma testamente som för B.

Om en genom testamente insatt sekundosuccessor (det vill säga C) avlider utan efterarvingar (första och andra arvsklassen) medan egendomen är i första successorns hand (det vill säga B), kan anteckningen uppenbarligen avföras, eftersom det då inte finns någon som kan träda i C:s ställe.

Förbehåll om hembud i gåva

Ska ett inskrivet gåvoförbehåll avseende hembud kvarstå i följande fall?

Exempel: Två personer, A och B, har fått en fastighet i gåva med förbehåll om hembud till den andre *gåvotagaren*. A överlåter sin andel till B.

Förbehållet som belastar B:s lagfart kan anses ha förlorat sin betydelse när hela fastigheten nu ägs av samma person. Det finns ingen annan gåvotagare att hembjuda fastigheten till. Högsta domstolen har i Ä 7651-23 ansett att ett sådant förbehåll uppenbarligen inte längre har betydelse och kan tas bort när hela fastigheten ”har kommit i en och samma ägares hand”, om det inte tydligt följer av gåvobrevet att givaren avsett något annat.

En bedömning utifrån hur förbehållet är formulerat måste göras i varje enskilt fall. Fastighetsinskrivningen tar inte bort förbehåll på eget initiativ.

Förbehåll vid bodelning

I ett bodelningsavtal står till exempel att ”Bodelning mellan Anders Andersson och Berit Bengtsson. Fastigheten tillskiftas mig, Anders Andersson. Jag,

Anders Andersson, förbinder mig att om fastigheten inom tio år härefter ska avyttras, i första hand erbjuda Berit Bengtsson att förvärva densamma för det marknadsvärde som vid den tidpunkten är aktuell för fastigheten i fråga.”

Detta ska skrivas in som ett förbehåll om överlåtelse, se NJA 1990 s. 18 (gäller även liknande lydelser i bodelnings- och arvskifteshandlingar).

Förbehåll om överlåtelse, fråga angående förbehåll om inteckning och pantsättning

Gåvobrev innehåller inte sällan förbehåll om överlåtelse. Ska Fastighetsinskrivningen betrakta ett förbehåll om överlåtelse som ett förbehåll om inteckning/pantsättning?

Enligt NJA 1993 s. 529 ska ett överlåtelseförbehåll innebära att fastighetsägaren inte får överlåta fastigheten och inte heller pantsätta den. HD tar inte upp vad som gäller om fastighetsägaren vill söka inteckning.

En inteckning innebär inte att fastigheten överlåts. Däremot kan en inteckning leda till att fastigheten pantsätts. En fastighet som är pantsatt kan i framtiden frånhändas ägaren med stöd av UB:s regler. Ett förbehåll mot överlåtelse ska dock inte med automatik betraktas som ett förbehåll mot inteckning. Om en pantsättning ska ske eller inte blir en sak för en eventuell kreditgivare att ta ställning till.

Besvara ett hembud

Hembudsskyldigheten ska anses vara uppfylld när samtliga som berörs av hembudet har skrivit på att de inte vill utöva sin förköpsrätt när man visat att hembud skett och att svar inte kommit in inom förelagd tid.

En skrivning att hembud ska göras till *gåvomottagare eller dennes rättsinnehavare* förekommer ibland i förbehåll om hembud. Generellt sett kan arvingarna efter gåvomottagaren (om denne är avliden) anses vara dennes *rättsinnehavare*, om inget annat framgår av gåvobrevet. Vilka arvingarna är framgår av den avlidnes boupptecknin.

Om en vårdnadshavare/förmyndare *är ägare* av en fastighet som ska överlåtas men först enligt ett gällande förbehåll måste hembjudas till någon som är under 18 år (underårig) och som överlåtaren är vårdnadshavare/förmyndare för, måste en god man i vårdnadshavarens/förmyndarens ställe svara på hembudet. Alternativt ska en god man ha varit mottagare av hembudet och valt att inte svara. Detta gäller på grund av motstående intressen mellan vårdnadshavaren/förmyndaren och den underårige. Bedömningen grundar sig på 11 kap 2 § 3 st. föräldrabalken.

Det är möjligt för en förordnad god man och förvaltare att för huvudmannens räkning tacka ja eller nej till hembud enligt ett förbehåll. Förutsättningen är att förordnandet skickas in i ärendet och att det omfattar bevaka den enskildes rätt. I 14 kap 11 § FB finns uppräknat vilka åtgärder som kräver överförmyndarens samtycke. Åtgärden att besvara ett hembud

finns inte uppräknad där och fastighetsinskrivningen bedömer därför att överförmyndarens samtycke inte krävs.

Förbehåll i testamente

Laga kraft för testamente ska kontrolleras innan förbehåll skrivs in. Detta gäller även när testamentet inte utgör fångeshandling.

Om Fastighetsinskrivningen inte antecknat ett förbehåll i ett testamente, då ansökan om lagfart beviljats, kan den som har intresse av att förbehållet antecknas begära detta hos Fastighetsinskrivningen i efterhand, se Prop. 111970:20 del B s 599.

Förbehåll vid friköp av tomträtt

Angående förbehåll om förbud mot överlåtelse av tomträtt utan givarens samtycke är det oftast så, att givarens avsikt med förbehållet är att försäkra sig om att en befintlig byggnad med tillhörande tomt inte får överlåtas utan samtycke. I allmänhet spelar det sett ur givarens synvinkel ingen roll om det rör sig om fast egendom eller tomträtt. Förbehållet ska normalt inte anses utgöra något hinder vid ombildning av en tomträtt till fast egendom. Förbehållet förs i stället över på den nya lagfarten på fastigheten.

En givare kan senare begära att ett förbehåll ska tas bort. Är givaren avliden kan förbehållet tas bort om förbehållets innebörd inte ger anledning till annat.

Särskilt om förbehåll i köpehandlingar

Om det rör sig om köp av fastighet måste inte förbehållet upprepas i köpebrevet för att vara giltigt. En förutsättning för att Lantmäteriet ska kunna anteckna ett sådant förbehåll är i så fall att köpekontraktet skickas in, se prop. 1970:20 s 148 – 149 del B 1.

Förbehåll om förköpsrätt

Ett förbehåll om förköpsrätt vid gåva har ansetts giltigt, NJA 1981 s. 897. På motsvarande sätt bör vid förordnande genom testamente en förköpsklausul vara giltig (jämför SOU 1988:66 s. 7s9). Däremot är ett förbehåll om förköpsrätt vid köp inte gällande och Fastighetsinskrivningen ska inte anteckna förbehållet.

Förbehåll vid universalfång

Antecknade förbehåll som gäller för överlåtaren ska föras över till förvärvaren vid universalfång. Köp, byte eller gåva är inte universalfång.

Exempel på sådana förvärv som sker genom universalfång kan vara bodelning, arv, testamente, bouppteckning (även dödsbolagfart), tillskott (som sker på annat sätt än genom gåva), fusion samt delning av bolag och förening, 17 kap. 11 § jordabalken och Grauers, Fastighetsköp, 2016.

När förvärv sker genom universalfång innebär det att den nya förvärvaren inträder i överlåtarens ställning vad gäller dennes rättigheter och skyldigheter. Den nya förvärvaren kan därför aldrig få en bättre rätt till fastigheten än vad den tidigare ägaren hade. Ett inskrivet förbehåll på överlåtarens lag-

fart ska därför föras över till den nya förvärvaren vid universalfång. Det ursprungliga aktnumret för förbehållet ska anges i registret. Någon prövning av förbehållet behöver inte göras när lagfart beviljas på universalfång.

Om det är uppenbart, 19 kap. 30 § jordabalken, att förbehållet inte längre gäller behöver det inte föras över till den nya förvärvaren. En tjänsteanteckning om den bedömningen **ska** göras i ärendet.

Förbehåll på viss andel

När någon äger en andel av en fastighet som belastas av förbehåll om överlåtelse, och en annan andel som inte belastas av förbehåll, träffar förbehållet endast den andel av fastigheten som förbehållet gavs för. Detta betyder att ägaren kan förfoga över den andel som inte belastas av förbehållet, se Ö 781-16. När lagfartsansökan kommer in för en fastighet där det finns förbehåll inskrivet på viss andel och där överlåtaren även äger ytterligare andel utan förbehåll, ska Fastighetsinskrivningen göra en förbehållsprövning. Förbehållsprövningen innebär att vi måste pröva vilken andel som avyttrats, den med förbehåll och/eller den utan förbehåll.

Om överlåtelsen avser andelen med förbehåll måste Fastighetsinskrivningen kontrollera att nödvändiga medgivanden etcetera finns i ärendet. Om överlåtelsen avser hela andelen som omfattas av förbehåll ska förbehållet tas bort i samband med att ansökan beviljas.

Om oklarhet föreligger avseende vilken andel det är som överlåtits ska ärendet läggas på uppskov och Fastighetsinskrivningen ska begära in komplettering med förklaring från överlåtaren om vilken andel det är som överlåtits. Fastighetsinskrivningen ska inte självmant göra en sådan bedömning. Om överlåtelse sker vid flera tillfällen måste Fastighetsinskrivningen kontrollera om överlåtaren tidigare har åberopat att det är andelen utan förbehåll som har överlåtits.

Exempel:

A köper 40 procent av en fastighet 2003. År 2009 får A resterande 60 procent av fastigheten i gåva med förbehåll om att fastigheten inte får överlåtas under givarens livstid. Med stöd av Högsta domstolens resonemang kan A överlåta upp till 40 procent av fastigheten utan att beakta förbehållet. Detta kräver att A förtydligar att det är andelen som hen har köpt utan förbehåll som överlåts vidare. Om A överlåter mer än 40 procent av fastigheten måste utredning skickas in som visar att förbehållet inte hindrar överlåtelsen.

Borttagande av förbehåll då en ensam givare avlidit

Sökanden ville att Kammarkollegiet skulle ta bort förbehållet enligt permutationslagen eftersom givaren var avliden. Kammarkollegiet kunde inte göra det på grund av att förbehållet redan blivit verkningslöst i och med det att givaren avled. Kan Fastighetsinskrivningen ta bort förbehållet?

Givaren Eva är alltså avliden. Förbehållet i gåvobrevet stadgar att ”fastigheten inte får överlåtas eller intecknas utan hennes samtycke.” Eftersom hon

inte längre kan ge sitt samtycke faller förbehållet och Fastighetsinskrivningen kan ta bort förbehållet.

Förbehållet i gåvobrevet stadgar att ”fastigheten inte får överlåtas eller intecknas utan hens samtycke.” Eftersom hen inte längre kan ge sitt samtycke faller förbehållet och Fastighetsinskrivningen kan ta bort förbehållet.

Om förbehållet endast stadgat att ”fastigheten inte får överlåtas eller intecknas” – det vill säga utan orden ”utan givarens samtycke” skulle Fastighetsinskrivningen endast kunna ta bort förbehållet om givaren levt och samtliga kommit överens om att ta bort förbehållet. Nu när givaren är avliden hade sökanden fått vända sig till Kammarkollegiet med en ansökan om permutation.

Ett par exempel:

”Fastigheten får inte överlåtas utan mitt medgivande”.

- Har givaren avlidit gäller inte förbehållet längre och Fastighetsinskrivningen kan ta bort det.
- Om det är flera givare som har uppställt förbehållet upphör det att gälla först när samtliga givare har avlidit. Om en eller flera av givarna har avlidit kan de kvarvarande inte upphäva förbehållet.
- Att givaren är i livet men oförmögen att lämna medgivande innebär inte att förbehållet har upphört att gälla.
- ”Fastigheten får inte överlåtas utan mitt medgivande. Om jag har avlidit ska medgivande till överlåtelse i stället inhämtas från min make/maka”.
- Förbehållet upphör att gälla först när den efterlevande maken/makan dör. Den efterlevande maken/makan kan inte upphäva förbehållet. Den efterlevande kan dock givetvis samtycka till överlåtelsen.

I tveksamma fall kan Fastighetsinskrivningen begära yttrande från Kammarkollegiet.

Vem ska lämna samtycket om att ta bort förbehållet?

Samtycke vid förbehåll är precis som makes/makas samtycke personligt. Om personen lever kan Fastighetsinskrivningen inte godta en fullmakt eller att god man, förvaltare eller förmyndare samtycker till att förbehåll tas bort. I dessa fall krävs permutation. Läkarintyg om att den som uppställt förbehållet inte kan lämna samtycke godtas ej. Anledningen till att detta är möjligt beträffande makars samtycken enligt äktenskapsbalken är 7 kap. 7 § ÄktB som stadgar att samtycke inte krävs om maken/makan inte kan lämna giltigt samtycke. Om förbehållet innebär att en tredje person får en förmån, till exempel rätt till hembud så bör även denne samtycka till att förbehållet tas bort. Om ingivaren inte kommer in med detta kan Fastighetsinskrivningen besluta om avslag eller kommunicering.

Att tänka på

Viktigt att tänka på är att ordalydelsen i förbehållet är av stor betydelse. Att generellt beskriva vad som gäller kan därför inte göras. En prövning måste ske i varje enskilt fall.

Uppgift om att gåva ska återgå (Bakarv)

Det är inte helt ovanligt att det i gåvobrev anges att gåvan skall gå åter till givaren eller vidare till eventuella andra gåvotagare, när gåvotagaren avlider utan att efterlämna några bröstarvingar. Enbart uppgift om återgång ska inte antecknas som förbehåll. Det är dock vanligt att klausuler om så kallat bakarv anges tillsammans med förbehåll om överlåtelse.

Fastighetsinskrivningen ska inte bevilja lagfart med stöd av den gamla förbehållshandlingen. En ny frivillig överlåtelse krävs för lagfart.

Dödsboet ska som huvudregel söka lagfart och en ny förvärvshandling skall upprättas och undertecknas av den ursprunglige gåvotagarens dödsbodelägare i egenskap av överlåtare och av sökanden som förvärvare. Dödsbodelägarnas namnteckning skall bevittnas av två personer och avtalet ska skickas in i original tillsammans med ansökan om lagfart.

I dessa ärenden förekommer det att fastigheten inte tas upp som en tillgång i den avlidnes boupptecknin, i stället görs en anteckning i boupptecknin om att fastigheten i enlighet med förbehållet i gåvobrevet gått åter. Är fastigheten inte upptagen i boupptecknin eller inte omnämnd i en ”att-sats” som nämns ovan, krävs en tilläggsboupptecknin.

Beslutsformer när förbehåll finns antecknat

Om det finns förbehåll antecknat på en fastighet när inskrivning söks ska ett uppskovsbeslut meddelas och förbehållshandlingen krävas in. Uppskovsbeslut ska även meddelas i de ärenden Fastighetsinskrivningen vet innebörden av förbehållet men inte om förbehållet är uppfyllt. Ansökan ska inte avslås innan det är klarlagt att rättshandlingen står i strid med det aktuella förbehållet.

Förbehåll vid överlåtelseförbud förenat med vite

Om det i en överlåtelsehandling har tagits in ett förbehåll som innebär ett förbud att överlåta fastigheten vidare och förbudet har förenats med en bestämmelse om *vite eller tilläggsköpeskilling* om överlåtelse görs, ska detta som huvudregel inte skrivas in som ett förbehåll i fastighetsregistret. Detta eftersom parterna har kommit överens om att konsekvensen av överlåtelse blir betalning av vite/tilläggsköpeskilling vilket inte påverkar själva vidareöverlåtelsen. En bedömning av förbehållets lydelse måste dock alltid göras i det enskilda ärendet.

Dessa slags överenskommelser, även om de betecknas som överlåtelseförbud, innebär i praktiken att förvärvaren inte är förhindrad att överlåta fastigheten. Fastighetsinkrivningen ska därför inte beakta förbehållet och inte heller anteckna det som förbehåll.

Har ett överlåtelseförbud vid *vite eller tilläggsköpeskilling* antecknats som förbehåll sedan tidigare behöver det som huvudregel inte kontrolleras för att utreda vem som eventuellt ska lämna medgivande eller samtycke till en vidareöverlåtelse. En bedömning av förbehållets lydelse måste dock alltid göras i det enskilda ärendet.

Angående villkor förenat med vite se avsnitt 4.2.2.1

Exempel på överlåtelseförbud med vite:

Om köparen, inom tre år från det att köpebrev har utställts, överlåter fastigheten till tredje part utan säljarens skriftliga medgivande, har kommunen rätt att kräva köparen på ett vite med ett belopp motsvarande 50 procent av fastighetens köpeskilling utöver ordinarie köpeskilling för fastighetsförvärvet.

Förbehåll om hembud - god man

Det är möjligt för en förordnad god man att för huvudmannens räkning tacka ja eller nej till hembud enligt ett förbehåll. Förutsättningen är att förordnandet skickas in i ärendet och att det omfattar att bevaka den enskildes rätt. I 14 kap 11 § FB finns uppräknat vilka åtgärder som kräver överförmyndarens samtycke. Denna åtgärd finns inte uppräknad där och Fastighetsinskrivningen bedömer därför att överförmyndarens samtycke inte krävs.

4.2.5 FULLMAKT

Vad är en fullmakt

En fullmakt kan upprättas, vilket innebär att sätta annan i sitt ställe vid undertecknande av olika typer av dokument. Det finns olika fullmakter, den vanligaste ger ombudet rätt att utföra de handlingar som specificeras i fullmakten. En generalfullmakt kan ges utan begränsningar och ger ombudet rätt att utföra allt som fullmaktsgivaren själv kan göra, utom vissa lagstyrda begränsningar. En fullmakt kan lämnas muntligt, men behöver en fullmakt visas upp i ett inskrivningsärenden krävs att den är skriftlig. Fullmakten behöver inte vara bevittnad, jämför Westerlind, kommentar till jordabalken 1-5 kap. s. 256.

Avtalsfullmakt för köp, byte och gåva av fastighet och tomträtt

En köpare av fast egendom kan anlita ett ombud för att ingå ett köpeavtal. Vid tecknande av avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom eller tomträtt ska en fullmakt vara skriftlig (27 § 2 st. avtalslagen [1915:218]). Denna fullmakt ska alltid ges in i original tillsammans med ansökan om lagfart, eftersom en fullmakt i original betraktas som ett bevis för att fullmakten inte var återkallad vid tidpunkten för avtalets ingående (16 § avtalslagen).

Vid överlåtelse/förvärv av fast egendom ska det uttryckligen framgå av fullmakten att ombudet har i uppdrag att överlåta eller förvärva fast egendom för fullmaktsgivarens räkning, se Folke Grauers Fastighetsköp 18 uppl. s 32 samt Hovrätten för Västra Sverige, Ö3825-07. Även om

fullmakten innehåller formuleringarna ”samtliga angelägenheter” och ” sälja egendom” har fullmakten inte ansetts innebära att fullmäktigen hade en behörighet att sälja fast egendom (se Svea hovrätt T 8850-08, HD T 5315 - 09, prövningstillstånd ej meddelat).

Avtalsfullmakt för övriga inskrivningsärenden

Anlitar en fastighetsägare ett ombud för att ingå andra slags avtal (till exempel bodelning, arvskifte, servituts- eller nyttjanderättsavtal) ska fullmakt också visas upp i original vid ansökan om lagfart eller inskrivning av servitutet eller nyttjanderätten. Detta för att Fastighetsinskrivningen ska kunna kontrollera att fullmakten inte var återkallad vid tidpunkten för avtalets ingående.

För fullmakten i dessa ärenden finns det inget lagkrav att ombudets åtgärder uttryckligen måste framgå och beskrivas i fullmakten. En bedömning görs i varje enskilt ärende.

Hur ska en förvärvshandling undertecknas med en avtalsfullmakt?

Har ett ombud undertecknat en överlåtelsehandling, ska det framgå av handlingarna i ärendet att den som skrivit under gjort det i egenskap av ombud. Ibland förekommer det att ombudet sätter annan i sitt ställe. För att kunna göra detta krävs att det framgår av fullmakten att detta är tillåtet. Om fullmäktigen har en fullmakt från en fastighetsägare samtidigt som han eller hon själv är ägare till fastigheten måste fullmäktigen underteckna för egen räkning samt för fullmaktsgivarens räkning, se Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 3 september 1979, SÖ 34.

Om Staten är part i en överlåtelse- eller upplåtelsehandling, se avsnitt 5.11.1.

Digitalt signerade avtalsfullmakter

Fullmakter för ombud att företräda fullmaktsgivare i alla förekommande avtal upprättade enligt jordabalken (till exempel köpa/sälja fast egendom, upplåta servitut eller nyttjanderätt) ska vara undertecknade skriftligen enligt avtalslagen (1915:218). Skälet är att formkraven för överlåtelse och upplåtelse av fast egendom och tomträtt anses höra ihop även med fullmakten och för närvarande är det inte möjligt att upprätta överlåtelse och upplåtelse av fast egendom med digitala underskrifter.

Ombudsfullmakt enligt 19 kap 26 § JB

Sökanden eller någon annan som yttrar sig i ett inskrivningsärende får anlita ett ombud eller biträde (19 kap 26 § JB). Ombud kan till exempel vara en släkting, advokat eller en anställd på bolaget som är sökande i ärendet.

Reglerna i rättegångsbalkens 12 kap. 8-12 §§ gäller för en ombudsfullmakt som används hos Fastighetsinskrivningen (se 19 kap. 26 § JB). Bland annat kan en sådan fullmakt inte ställas ut till en juridisk person, till exempel ett aktiebolag, utan ombudets namn ska framgå av fullmakten. Om fullmakten inte är utställd på ett namngivet ombud är den utan verkan. Enligt rättegångsbalkens reglering är en digitalt signerad ombudsfullmakt gällande.

När ska en ombudsfullmakt visas upp?

Om sökanden anlitar ett ombud eller biträde i sitt inskrivningsärende för att hjälpa till med själva ansökan, behöver skriftlig fullmakt som **huvudregel** inte sändas in i ärendet. Skulle Fastighetsinskrivningen anse att en skriftlig ombudsfullmakt behövs i ärendet kan en sådan begäras in och den ska då ges in i original. Exempel på ombudsfullmakter som inte behöver ges in är när fastighetsägare anlitar ombud/biträde för att skicka in ansökningsblankett och handlingar för ansökan om lagfart, inskrivning av ett avtalsservitut eller dödning av en nyttjanderätt.

Ansökan om inteckning med fullmakt

Vid ansökan om **inteckning** i en fastighet och alla andra åtgärder enligt 22 kap. JB som görs av ett ombud genom att ombudet *skriver under ansökan*, ska en skriftlig ombudsfullmakt i original alltid ges in i ärendet. Skälet för detta är att Fastighetsinskrivningen ska kunna kontrollera att det är fastighetsägaren som ansöker om inteckning, vilket lagen har som krav.

Ombudsfullmakt behöver inte ges in i ärendet om fastighetsägaren själv har skrivit under den ansökan som ombudet skickar in. Se avsnittet om inteckning 7.1.

För ombudsfullmakt vid inteckning finns det inget lagkrav att ombudets åtgärder uttryckligen måste framgå och beskrivas i fullmakten. En bedömning görs i varje enskilt ärende.

Anställningsfullmakt

Anställda på ett aktiebolag, myndighet eller annan juridisk person kan ha behörighet att företräda sin arbetsgivare i inskrivningsärenden i och med sin anställning, om den arbetsuppgiften ingår i den anställdas befogenhet (anställningsfullmakt enligt 10 § 2 st. Avtalslagen). Detta kan sägas vara en form av ombudsfullmakt. Vad som här sägs gäller inte om en anställd har undertecknat ett avtal om till exempel köp av en fastighet för sin arbetsgivarens räkning för då krävs en avtalsfullmakt.

Fullmakt för den anställde behöver inte sändas in i ett inskrivningsärende. Detta gäller till exempel när en anställd på ett energibolag ger in ansökan om inskrivning eller dödning av bolagets nyttjanderätter. Skulle Fastighetsinskrivningen anse att en skriftlig fullmakt behövs kan en sådan begäras in.

Mer om originalkravet

Avtalsfullmakt ska som utgångpunkt visas upp i original då originalhandlingen betraktas som ett bevis för att fullmakten inte är återkallad enligt 16 § avtalslagen. Det viktiga är att fullmakten gällde vid avtalstidpunkten. Om den aktuella fullmakten har varit hos Lantmäteriet i original *efter* det att avtalet undertecknades kan vi i normalfallet utgå ifrån att den gällde vid avtalstidpunkten. Framgår det av handlingarna i ärendet att fullmakten varit hos Lantmäteriet i original tidigare kan därför en kopia av fullmakten godtas, om fullmakten gällde vid avtalspunkten.

Om en fullmakt inte har skickats in i original ska Fastighetsinskrivningen besluta om att skjuta upp handläggningen och förelägga den som åberopar fullmakten att ge in originalet (19 kap 14 § JB).

När det gäller Digital ansökan (e-tjänsten med e-legitimation) krävs originalintygande av fullmakt. Vid E-ansökan (e-tjänsten med inloggningsuppgifter) godtas däremot kopia av fullmakten. Anledningen är att i sällsynta undantagsfall kan regeln om uppvisande i original frångås om det i övrigt av sammanhanget framgår att risken för att fullmakten är återkallad är minimal. Ett av dessa sammanhang har bedömts vara e-ansökan från professionella ingivare. Ett annat sammanhang är att fullmakten finns deponerad hos advokat, domstol eller myndighet. Det finns inte heller något krav i jordabalken att fullmakt alltid ska skickas in i original i inskrivningsärenden.

Ratihabition

Fastighetsinskrivningen godtar fullmakter som utfärdats vid en senare tidpunkt än själva överlåtelsen, det vill säga ett godkännande av rättshandlingen i efterhand.

Ett avtal som är ogiltigt på grund av att det har ingåtts av en obehörig mellanman kan bli giltigt genom huvudmannens godkännande i efterhand, så kallade ratihabition. Resultatet blir då detsamma som om mellanmannen ("ombudet") från början hade varit behörig att företa rättshandlingen. Om till exempel om ett avtal ingås den 1 mars 2021 av en obehörig mellanman som sedan får fullmakt den 1 juli 2021 anses avtalet ingått den 1 mars. Hade ingen fullmakt getts den 1 juli hade avtalet blivit ogiltigt (Adlercreutz, Avtalsrätt I, 10 uppl. 1995, s. 211 f., Åhman, Behörighet och befogenhet i aktiebolagsrätten, 1997, s. 901 f. samt Hellner, Kommersiell avtalsrätt, 4 uppl. 1993, s. 72 f.)

Begränsning i en fullmakt

En fullmakt ska visa vilken *behörighet* fullmaktshavaren har, alltså vad det är fullmaktshavaren får göra för fullmaktsgivarens räkning, till exempel att överlåta fastighet eller ta ut inteckning i fastighet.

I en fullmakt kan det även finnas begränsningar i fullmaktshavarens *befogenhet*. Dessa sätter en gräns för fullmaktshavarens behörighet. Exempel på begränsning kan vara att fullmakten är tidsbestämd att gälla fram till och med en viss tidpunkt, att fullmakten omfattar försäljning av fastigheter upp till ett visst belopp eller att fullmakten omfattar inteckning upp till ett visst belopp.

Så länge fullmaktshavaren i varje enskilt ärende håller sig inom begränsningen som anges i fullmakten, accepterar Fastighetsinskrivningen fullmakten. Fastighetsinskrivningen kan endast kontrollera sådana begränsningar som framgår i fullmakten och endast i det enskilda ärendet som är under handläggning.

Detta betyder att om en fullmakt omfattar att söka inteckning om högst 10 000 000 kronor och fullmaktshavaren söker inteckning på ett lägre

belopp, accepteras fullmakten. En fullmaktshavare som återanvänder denna fullmakt flera gånger kan alltså till slut ha tagit ut inteckningar på mer än 10 000 000 kronor utan att fastighetsinskrivningen har möjlighet att kontrollera detta. Det betyder också att om en fullmakt omfattar att överlåta tre fastigheter som inte är angivna accepteras fullmakten så länge överlåtelsen inte omfattar fler än tre fastigheter. På samma sätt som vid inteckningen ovan kan fullmakten återanvändas och så småningom använts för fler än tre fastigheter utan att fastighetsinskrivningen har möjlighet att kontrollera detta.

Det är fullmaktsgivarens ansvar att på ett tydligt sätt både ange behörighet och begränsning i fullmakten för att säkerställa att den inte kan missbrukas samt återkalla fullmakten när den fullgjort sitt syfte och det är fullmaktshavarens ansvar att inte företräda fullmaktsgivaren utöver den begränsning som finns.

Framtidsfullmakt

Se avsnitt 4.2.5.1 Framtidsfullmakt.

Fullmakt enligt rättegångsbalken

Rättegångsfullmakt är en fullmakt för ett rättegångsombud att föra fullmaktsgivarens talan i en rättegång. Om det är ett tvistemål får rättegångsombudet ingå en förlikning (12 kap. 14 § rättegångsbalken). Med detta menas att i tvistemål där parterna själva får bestämma över saken (så kallade dispositiva tvistemål), har de alltid möjlighet att avsluta processen i domstol genom att komma överens – alltså göra en förlikning. Ofta innebär det att den som har stämt någon (käranden) tar tillbaka sin talan efter att de kommit överens, och då avslutas målet. Parterna kan också begära att domstolen fastställer deras förlikning i en dom (17 kap. 6 § rättegångsbalken). Då blir förlikningen en dom och inte bara ett vanligt avtal.

Kontroll av rättegångsfullmakt behövs normalt sett inte göras av Fastighetsinskrivningen eftersom rättegångsfullmakten ska visas upp för domstolen (12 kap. 8 § rättegångsbalken). Men fullmakten kan begäras in om det skulle anses nödvändigt.

4.2.5.1 Framtidsfullmakt

Enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter (FFL) kan en fullmaktsgivare ge en fullmakt (framtidsfullmakt) åt en eller flera fysiska personer (fullmaktshavare) att företräda fullmaktsgivaren när fullmaktsgivaren på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller något liknande förhållande inte längre har förmåga att själv ha hand om de angelägenheter som fullmakten avser.

Att upprätta en framtidsfullmakt är ett privat alternativ till godmanskap och förvaltarskap enligt Föräldrabalken (FB). Lagstiftarens tanke är att skapa en möjlighet att i förväg bestämma hur man önskar att ens angelägenheter ska skötas om man förlorar sin förmåga att själv fatta beslut.

Upprättande och giltighet

Vid bedömningen av om en framtidsfullmakt är giltig måste det klarläggas om framtidsfullmakten har upprättats enligt reglerna i FFL. Prövningen ska omfatta om habilitetskraven, formkraven och de materiella kraven är uppfyllda. Finns det brister avseende habilitetskraven, formkraven och/eller materiella kraven kan det leda till att framtidsfullmakten helt eller delvis blir ogiltig (Per Westman, Framtidsfullmakter, 1 uppl. 2019, s 63-65).

Habilitetskrav

Habilitetskravet innebär att det endast är personer över 18 år och som har beslutsförmåga som kan upprätta en framtidsfullmakt, 3 § FFL. Beslutsförmåga innebär att en person har egen förmåga att hantera och besluta om sina ekonomiska och personliga angelägenheter.

Att fullmaktsgivaren har en god man är inte ett formellt hinder mot att upprätta en framtidsfullmakt. Framtidsfullmakten kan dock inte träda ikraft så länge godmanskapet pågår.

Att fullmaktsgivaren har en förvaltare vid framtidsfullmaktens upprättande är en stark indikation på att personen inte har beslutsförmåga, även om den som har förvaltare teoretiskt sett kan skriva en framtidsfullmakt (se Per Westman, Framtidsfullmakter, 1 uppl. 2019 s 35). En framtidsfullmakt kan inte träda i kraft så länge ett förvaltarskap pågår.

Formkrav

Utöver habilitetskrav har lagstiftaren beslutat att ställa högt ställda *formkrav* på upprättande av framtidsfullmakt (prop. 2016/17:30 sid. 32).

Följande krävs för att en framtidsfullmakt ska uppfylla formkraven:

- Framtidsfullmakten ska vara *skriftlig* (4 § 1 st FFL),
- Framtidsfullmakten ska vara *underskriven* av fullmaktsgivaren. Det krävs inte att fullmaktshavaren skriver under (4 § 2 st FFL),
- Framtidsfullmakten ska vara *bevittnad* av två samtidigt närvarande vittnen (4 § 2 st FFL).

Fullmaktshavaren får inte vara vittne (4 § 3 st FFL). I övrigt tillämpas samma regler om vittnesjäv som för testamentsvittnen (10 kap. 4 § 1 st ärvdabalken). Detta innebär att ett vittne inte får vara under 15 år eller, på grund av psykisk störning, sakna insikt om vittnesbekräftelsen. Vittnena måste alltså förstå vad det är de bekräftar genom sin underskrift. Framtidsfullmakten får inte heller bevittnas av fullmaktsgivarens make, sambo eller den som står i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag till fullmaktsgivaren eller är hens syskon. Med rätt upp- eller nedstigande svågerlag menas styv- eller svärföräldrar, styv- eller svärbarn. Fullmaktsgivarens svåger eller svägerska genom äktenskap kan däremot vara vittnen utan att vittnesjäv uppstår.

Materiella krav

Utöver habilitetskrav och formkrav måste även vissa **materiella krav** vara uppfyllda för att en framtidsfullmakt ska vara giltig (5 § FFL). Med materiella krav menas att handlingen ska ha ett visst innehåll för att den ska uppfylla kraven för en framtidsfullmakt. Av en framtidsfullmakt ska det framgå

- Att det är fråga om en framtidsfullmakt,
- Vem eller vilka som är fullmaktshavare,
- Vilka angelägenheter fullmakten omfattar och
- Vilka övriga villkor som gäller.

Särskilt om fast egendom

Framtidsfullmakten är avsedd att tillämpas i både ekonomiska och personliga angelägenheter och kan avse en mängd olika åtgärder. Det är upp till fullmaktsgivaren själv att vid upprättandet avgöra om framtidsfullmakten ska vara oinskränkt eller om vissa frågor ska hållas utanför fullmaktshavarens uppdrag.

Följande åtgärder får generellt anses ingå i fullmaktshavarens uppdrag i de fall framtidsfullmakten är oinskränkt och/eller omfattar ekonomiska angelägenheter:

- Försäljning
- Förvärv
- Inteckning
- Upplåtelse/ingående av avtal om nyttjanderätt eller servitut

Dessa åtgärder behöver alltså inte uttryckligen framgå av framtidsfullmakten. I varje enskilt fall behöver man dock göra en bedömning utifrån hur fullmakten är formulerad och vad uppdraget omfattar samt eventuella inskränkningar/begränsningar. Har fullmaktsgivaren uttryckligen angett att viss egendom eller åtgärd *inte* omfattas av uppdraget ska detta beaktas. (prop. 2016/17:30 s 109-111).

Rätten att sälja/förvärva fast egendom skiljer sig alltså från möjligheten att sälja/förvärva fast egendom med stöd av en vanlig fullmakt, , se avsnitt 4.2.5 om fullmakt.

Hur träder en framtidsfullmakt i kraft?

Om en framtidsfullmakt uppfyller kraven för upprättande enligt FFL, träder den i kraft när fullmaktsgivarens situation är sådan att hen inte längre har förmåga att själv ha hand om de angelägenheter som fullmakten avser (9 § FFL).

Det är fullmaktshavaren som ska bedöma om framtidsfullmakten har trätt i kraft (9 § 2 st FFL). En fullmaktshavare ansvarar gentemot tredje man för att hen har behörighet att agera för fullmaktsgivarens räkning, detta gäller

även framtidsfullmakter (25 §§ avtalslagen, prop. 2016/17:30 s 42). Huvudregeln är alltså att det är fullmaktshavaren som avgör och ansvarar för när framtidsfullmakten kan användas.

Det kan anges i framtidsfullmakten att ikraftträdandet istället ska prövas av domstol (9 § 2 st FFL). Fullmaktshavaren kan också begära att ikraftträdandet ska prövas av domstol. Om framtidsfullmaktens ikraftträdande ska prövas av domstol, ska domstolens beslut bifogas ansökan i inskrivningsärendet.

Att en framtidsfullmakt träder i kraft innebär inte att fullmaktsgivarens rättsliga handlingsförmåga inskränks, till skillnad från om en person får förvaltare (se 11 kap. 7-9 §§ föräldrabalken, 22 § avtalslagen samt prop. 2016/17:30 sid. 109).

En fullmakt som upprättats före att FFL trädde i kraft kan tillämpas som en framtidsfullmakt, under förutsättning att den uppfyller samtliga krav för upprättande av framtidsfullmakt. Detta gäller oavsett om fullmaktsgivaren blir oförmögen att fatta beslut före eller efter lagens ikraftträdande (Prop. 2016/17:30 sid. 104).

Tillägg, ändring, återkallelse och upphörande

Tillägg och ändring

Vid tillägg eller annan ändring av en framtidsfullmakt tillämpas samma krav som vid upprättande av en framtidsfullmakt, se ovan. Med tillägg eller ändring menas till exempel att byta fullmaktshavare eller utöka uppdraget till att avse en ytterligare fråga. Om ändringen endast avser en begränsning av fullmakten kan man bortse från kraven, eftersom det ses som en återkallelse av den delen av fullmakten (7 § FFL).

Återkallelse

En framtidsfullmakt får inte göras oåterkallelig (6 § FFL). För återkallelse av en framtidsfullmakt tillämpas lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) (8 § FFL). En framtidsfullmakt återkallas genom att fullmaktsgivaren återtar eller låter förstöra fullmaktshandlingen (2 kap. 16 § avtalslagen). Fullmaktshavaren är vidare skyldig att på fullmaktsgivarens begäran lämna tillbaka framtidsfullmakten. Krav på original, läs mer i avsnitt 4.2.5 Fullmakt i original.

Upphörande

För att en framtidsfullmakt ska upphöra krävs att förutsättningarna för dess ikraftträdande inte längre föreligger (se 9 § FFL jämförd med 1 § FFL). Främst handlar det om att fullmaktsgivaren har återfått sin beslutsförmåga.

Vidare kan fullmakten upphöra om förutsättningarna för den eller villkoren i den inte längre uppfylls. Om till exempel fullmakten endast avser förvaltning av en viss egendom och den egendomen inte längre finns kvar, upphör fullmakten eftersom det inte längre finns någon grund för den.

Ett annat exempel på när fullmakten upphör är om den eller de som utsetts till fullmaktshavare inte längre finns tillgängliga, till exempel genom att hen avlidit eller inte längre kan upprätthålla uppdraget.

Rättsföljden av att en framtidsfullmakt upphör är att fullmaktshavaren saknar behörighet att rättshandla för fullmaktsgivaren med stöd av fullmakten.

Om godmanskap eller förvaltarskap anordnas för fullmaktsgivaren efter att framtidsfullmakten trätt i kraft

Om godmanskap (11 kap. 4 § FB) eller förvaltarskap (11 kap. 7 § FB) anordnas av tingsrätt för fullmaktsgivaren upphör framtidsfullmakten att gälla (27 § FFL). Om fullmaktsgivaren får förvaltare har fullmaktshavaren rätt att utföra sådana rättshandlingar som är nödvändiga för att skydda fullmaktsgivaren mot konkurs (28 § FFL och prop. 2016/17:30 s. 131).

Om godmanskapet eller förvaltarskapet upphör och den enskilde tidigare har upprättat en framtidsfullmakt, bör fullmakten kunna användas om förutsättningarna för en giltig framtidsfullmakt är uppfyllda.

Fullmaktsgivarens dödsfall eller konkurs efter att framtidsfullmakten trätt i kraft

Om fullmaktsgivaren dör fortsätter framtidsfullmakten som huvudregel att gälla om det inte framgår något annat av framtidsfullmakten (28 § FFL och 21 § avtalslagen). Se vidare avsnitt 4.2.5.3 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Om fullmaktsgivaren försätts i konkurs upphör framtidsfullmakten att gälla från konkursbeslutet (28 § FFL och 23 § avtalslagen). Fullmaktshavaren får dock vidta sådana rättshandlingar som är nödvändiga för att skydda fullmaktsgivaren eller hens konkursbo mot förlust (28 § FFL och 24 § avtalslagen).

Jäv

Jävsbestämmelsen i 17§ FFL, särskilt vad avser begreppet ”kan ha motstridiga intressen”, har utretts internt hos Lantmäteriet. Informationen nedan är i linje med Lantmäteriets ställningstagande i frågan.

I FFL finns en jävsbestämmelse (17 § FFL) som innebär att fullmaktshavaren inte har rätt att företräda fullmaktsgivaren i en fråga där fullmaktshavaren själv, dess make, sambo, barn eller någon som fullmaktshavaren företräder (den så kallade jävskretsen) är motpart eller av någon annan anledning kan ha motstridiga intressen.

När föreligger jäv?

För att det ska föreligga jäv krävs att man både:

1. ingår i jävskretsen
2. är motpart eller kan ha motstridiga intressen (jävssituation)

Det krävs att både punkt 1 och någon av förutsättningarna i punkt 2 uppfylls för att det ska bli jäv. Det uppstår inte jäv bara för att man ingår i jävskretsen.

Jävssituation

Efter att man konstaterat att någon ingår i jävskretsen kan man gå vidare och bedöma om det föreligger en *jävssituation,* det vill säga om fullmaktsgivaren och någon i jävskretsen är *motpart eller kan ha motstridiga intressen.*

Följande är exempel på situationer där det kan föreligga motstridiga intressen mellan fullmaktsgivaren och någon i jävskretsen

- Del i samma dödsbo.
- Fastighet ägs tillsammans (samäger).
- Fastighet utgör gemensam bostad/samboegendom för makar/sambor.

Detta är ingen uttömmande lista. Enligt förarbetena är det ”tillräckligt att fullmaktsgivaren och fullmaktshavaren *kan ha* motstridiga intressen för att jäv ska anses föreligga. Bedömningen ska alltså utgå från objektiva kriterier, det vill säga hur en motsvarande situation i allmänhet bedöms.” samt att ”Jäv ska anses föreligga om det kan uppfattas som att fullmaktshavarens åtgärder påverkas av egna intressen.” (proposition 2016/17:30 s. 122). Detta innebär att även sådana rättshandlingar som mycket väl stämmer med fullmaktsgivarens intressen eller till och med utsägs i fullmakten men som också står i överensstämmelse med fullmaktshavarens intressen träffas av jävsförbudet.

Enligt förarbeten och lagkommentarer kan situationen att någon i jävskretsen *äger en fastighet tillsammans* med fullmaktsgivaren innebära att fullmaktsgivaren och fullmaktshavaren *kan ha motstridiga intressen* på så vis att jäv föreligger. Fullmaktsgivaren och fullmaktshavaren kan också ha motstridiga intressen om en fastighet utgör *gemensam bostad/samboegendom* för någon i jävskretsen och fullmaktsgivaren. Detta på grund av den *övertaganderätt* av den gemensamma bostaden som kan förekomma vid en bodelning.

För mer information om jävsbestämmelsen hänvisas till förarbetena (proposition 2016/17:30 s. 59 och s 122) samt lagkommentarerna till 17 § FFL (Westman, Per, 2021, Lagen om framtidsfullmakter – En kommentar, m.m., 1 uppl. Norstedts juridik).

I de fall där det är en jävssituation bedöms föreligga ska ansökan avslås med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB och 17 § FFL. Rättshandlingen blir ogiltig på grund av fullmaktshavarens jäv. Jävsregeln i FFL innebär att fullmaktshavaren agerar utanför sin *behörighet* (vad man *kan* göra). Eftersom det är en behörighetsfråga med effekten att rättshandlingen blir ogiltig, ligger det inom Fastighetsinskrivningens formella prövning att kontrollera jäv i dessa fall.

Jävsproblematiken kan lösas genom att fullmaktshavaren ansöker om att få en god man förordnad för den specifika rättshandlingen, till exempel vid en försäljning av en fastighet. Detta framgår av 17 § 2 st. FFL. Föräldrabalken ska tillämpas även för god man som förordnats med stöd av 17 § FFL. Detta innebär att bestämmelserna om överförmyndarens samtycke till försäljning av fastighet ska tillämpas även i dessa fall.

Ett undantag från jävsbestämmelsen är 18 § FFL om gåva. En fullmaktshavare kan under vissa förutsättningar ge gåva av fast egendom till annan och/eller sig själv, se mer under avsnittet ”Gåva med stöd av framtidsfullmakt”.

Gåva med stöd av framtidsfullmakt

I den utsträckning fullmaktshavarens rätt att lämna gåvor inte regleras i framtidsfullmakten får fullmaktshavaren enbart lämna personliga presenter, till andra än sig själv, vars värde inte står i missförhållande till fullmaktsgivarens ekonomiska villkor (18 § FFL).

Fullmaktshavaren kan därmed som utgångspunkt inte ge gåva till sig själv om det inte uttryckligen framgår av framtidsfullmakten. Om det framgår av fullmakten att fullmaktshavaren får ge gåva till sig själv så utgör det ett undantag från jävsregeln i 17 § FFL.

Vidare innebär 18 § FFL att gåva i form av fast egendom som huvudregel inte är möjlig med stöd av en framtidsfullmakt, om det inte finns **uttryckligt stöd** för detta i fullmakten, vilket måste bedömas i varje enskilt fall.

Arvsavstående ideell andel/fastighet

Kan en fullmaktshavare göra arvsavstående avseende ideell andel av arvet eller avstå fastighet med stöd av en framtidsfullmakt?

Av rättsfallen NJA 2001 s. 59, RH 2005:41 och NJA 1999 s. 159 konstateras att arvsavstående är en överlåtelse och kan liknas vid en gåva. För att bedöma om ett arvsavstående kan göras med stöd av en framtidsfullmakt behöver man se vad fullmakten reglerar gällande gåvor. I stycket om ”Gåva med stöd av framtidsfullmakt”, framgår i vilken utsträckning en fullmaktshavare har rätt att lämna gåvor till annan och till sig själv. Den bedömningen blir utgångspunkten om arvsavstående kan göras med stöd av framtidsfullmakten.

Överlåta uppdraget

En fullmaktshavare kan inte överlåta hela uppdraget till någon annan person om det inte uttryckligen framgår av framtidsfullmakten. Vid behov av hjälp i en särskild fråga får dock fullmaktshavaren genom skriftlig fullmakt ge någon annan behörighet att företräda fullmaktsgivaren (30 § FFL). Av kommentaren till lagen följer att undantaget är till för situationer då fullmaktshavaren är i behov av hjälp i samband med försäljning av fastighet eller annat stöd i en fråga som kräver fackkunskap som fullmaktshavaren saknar. En sådan fullmakt ska vara ställd till en fysisk person. Om

fullmakten avser en ekonomisk fråga, får den dock ställas till ett kreditinstitut eller ett värdepappersinstitut.

Samtycke make/maka

Innebär omständigheten att framtidsfullmakten trätt i kraft att samtycke från make/maka inte behövs?

Om make/maka inte kan lämna giltigt samtycke (det vill säga om maken/makan saknar rättshandlingsförmåga) behövs inte samtycke från make/maka (7 kap. 7 § äktenskapsbalken). Att en framtidsfullmakt tagits i bruk kan vara en indikation på att fullmakthavarens tillstånd är försämrat, men en framtidsfullmakt innebär inte att fullmaktsgivaren förlorat sin rättshandlingsförmåga.

Enbart den omständigheten att en framtidsfullmakt trätt i kraft är därför inte tillräckligt för att samtycke från make/maka inte ska behövas. Det kan finnas fall där framtidsfullmakten tillsammans med andra omständigheter i ärendet är nog för att visa att samtycke från make/maka inte behövs. En individuell prövning av omständigheterna får därför göras i varje ärende för att avgöra om samtycke från make/maka krävs.

Kan en fullmaktshavare lämna samtycke make/maka med stöd av framtidsfullmakten?

En framtidsfullmakt innebär som huvudregel inte någon rätt för fullmaktshavaren att lämna samtycke från make/maka för fullmaktsgivaren. Detta eftersom samtycke från make/maka är personliga och ett samtycke från make/maka lämnat från en god man eller förvaltare inte godtas. Om det däremot uttryckligen framgår av att fullmaktshavaren får lämna samtycke från make/maka kan det eventuellt accepteras, men en bedömning får göras i varje enskilt fall. De omständigheter som ska vägas in är till exempel hur framtidsfullmakten avseende medgivandet är skrivet, för hur länge sedan det är skrivet samt om specifika fastigheter anges eller om det är mer generellt formulerat.

4.2.5.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Svea hovrätt, T 8850-08 (HD T 5315 ej PT)

En fullmakt måste uttryckligen ge fullmäktigen en rätt att överlåta fullmaktsgivarens fasta egendom. Den omständigheten att fastighetsköpet är ett formalavtal medför att en klar formbrist inte kan avhjälpas genom avtalstolkning. Enligt hovrättens mening gäller detta även vid bedömningen av omfattningen av en fullmakt.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3825-07

Följande skrivning i en fullmakt har inte ansetts ge fullmäktigen en behörighet att sälja huvudmannens fastighet. ”IK befullmäktigas att för huvudmannens räkning sköta hennes bankaffärer, in- och utbetalningar och övriga ekonomiska angelägenheter”.

Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 3 september 1979, SÖ 34

Genom ett köpebrev överlät ett aktiebolag en fastighet till Per, Karin, Jan och Lisa. Köpebrevet undertecknades av säljaren samt av Per och Jan. Hovrätten ansåg att det av köpebrevet inte framgick annat än att Per och Jan undertecknat köpebrevet endast för egen räkning. Eftersom kravet på samtliga köpares underskrift således inte var uppfyllt var köpet ogiltigt.

NJA 1948 s 359

Fråga om huruvida en fullmakt med innebörden ”att företräda mig vid arvskifte i dödsboet efter Agda R. samt att därvid min talan utföra och min rätt bevaka ävensom att hos vederbörande skiftesman vid delgivning å mina vägnar emottaga och kvittera ett exemplar av arvskiftet.” även innefattade att godkänna testamentet. HD kom fram till att innebörden i fullmakten, tillsammans med omkringliggande omständigheter, inte gav fullmaktshavaren rätt att i det aktuella rättsfallet godkänna testamentet.

Domstolsavgöranden om framtidsfullmakter

Uddevalla tingsrätt i Ä 696-24 meddelad 18 mars 2024

Makar äger en fastighet gemensamt. Maken företräder både sig själv och makan genom framtidsfullmakt. Det handlingsutrymme som fullmaktshavaren får genom framtidsfullmakten inskränks i detta fall genom lagens jävsbestämmelse, som inte är möjlig att avtala bort. Jävsituation uppstår därför och det kan objektivt sett föreligga motstridiga intressen. Tingsrätten, med stöd av förarbetena till bestämmelsen (se prop. 2016/17:30 s. 122), finner att det är tillräckligt att fullmaktsgivaren och fullmaktshavaren kan ha motstridiga intressen för att jäv ska anses föreligga. Bedömningen ska alltså utgå från objektiva kriterier, det vill säga hur en motsvarande situation i allmänhet bedöms. Fullmaktshavarens personliga uppfattning saknar betydelse.

Detta avgörande är meddelat efter Lantmäteriets ställningstagande avseende jäv/motstridiga intressen. Avgörandet är i enlighet med ställningstagandet.

Vänersborgs tingsrätt i T 844-21 meddelad 5 mars 2024

Käranden gör gällande att det föreligger jäv på grund av motstridiga intressen mellan *fullmaktshavaren* och framtida *dödsbodelägare i fullmaktsgivarens dödsbo* (FH och framtida dödsbodelägare är syskon och bli därmed samtliga dödsbodelägare i fullmaktsgivarens dödsbo). Motstridiga intressen ska föreligga mellan *fullmaktsgivaren* och *någon i jävskretsen (*det vill säga fullmaktshavaren själv, fullmaktshavarens make eller sambo, fullmaktshavarens barn eller någon som fullmaktshavaren företräder). Tingsrätten konstaterar att framtida dödsbodelägare i fullmaktsgivarens dödsbo inte ingår i jävskretsen och därmed föreligger inte jäv.

Hälsinglands tingsrätt i Ä 3123-22 meddelad 7 juli 2023

Av framtidsfullmakten framgår att *”Fullmaktshavaren äger rätt att handha samtliga frågor som sammanhänger med mina personliga och ekonomiska*

angelägenheter. Fullmakten innebär således, utan begränsning i övrigt, rätt för fullmaktshavaren att, förvalta och sälja/överlåta all min, vid var tid, fasta som lösa egendom. Detta gäller således min andel av fastigheten X som jag för närvarande äger…"

Tingsrätten konstaterar att fullmakten bemyndigar fullmaktshavaren att handha samtliga frågor som har med fullmaktsgivarens ekonomiska intressen att göra. Tingsrätten finner att äganderättsöverföring genom gåva inryms i samlingsbegreppet *överlåta.* I och med att fullmaktsgivaren specificerat att fullmaktshavaren får "sälja/överlåta" fast egendom så finns ett uttryckligt bemyndigande i fullmakten.

Örebro tingsrätt i Ä 1398-25 meddelad 14 mars 2025

Även om framtidsfullmakt trätt i kraft behåller givaren som utgångspunkt sin rättsliga handlingsförmåga. Tingsrätten bedömde därför att avtalet var giltigt och kunde skrivas in. Av underlaget som gavs in till tingsrätten framgick dessutom att fullmaktsgivaren förstod vad saken gällde och fortfarande var beslutsför.

4.2.5.3 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Fullmakt från särskilt utsedd person exempelvis god man eller boutredningsman

Fastighetsinskrivningen kan godta att exempelvis en god man eller boutredningsman ger någon annan fullmakt om fullmakten avser en viss åtgärd och inte att hela uppdraget överlåts på fullmaktstagaren.

VD:s behörighet att genom fullmakt överlåta sin firmateckningsrätt

Så länge det är inom bolagets löpande verksamhet kan VD, via fullmakt, ge annan rätt att för bolagets räkning köpa och sälja fastigheter.

Överlåtelse av firmateckningsrätt genom fullmakt

Om firmateckningen anger att ett bolag kan tecknas två i förening, krävs för en giltig fullmakt att den ställs ut i enlighet med firmateckningen. Det vill säga två behöriga firmatecknare kan i förening ställa ut en fullmakt. En ensam styrelseledamot kan inte ställa ut en fullmakt för bolagets räkning om firmateckningen anger "två i förening".

Exempel:
A och B har i förening rätt att teckna bolagets firma. A och B lämnar fullmakt till B att företräda bolaget vid förvärv eller överlåtelse av fastighet. Båda måste underteckna fullmakten.

A och B har i förening rätt att teckna bolagets firma. A och B lämnar fullmakt till C att företräda bolaget vid förvärv eller överlåtelse av fastighet. Både A och B måste underteckna fullmakten.

En person kan ge en fullmakt till en annan person att företräda honom/henne personligen, dvs. ställa ut en fullmakt till annan att teckna fullmaktsgivarens namn. Är personen firmatecknare eller styrelseledamot för en juridisk

person kan fullmaktshavaren utöva fullmaktsgivarens behörigheter enligt vad som framgår av fullmakten.

Exempel:
D och E har i förening rätt att teckna bolagets firma. D lämnar fullmakt till E att företräda D personligen. E har undertecknat ett köpebrev i egenskap av firmatecknare för bolaget samt enligt fullmakt för D. Bolaget kan anses ha tecknats behörigen av ”två i förening”.

Fråga om fastighetsförsäljning då säljaren/köparen avlidit efter att ha utfärdat en fullmakt/framtidsfullmakt

Säljaren/köparen har avlidit efter att köpekontrakt har upprättats

Säljaren/köparen har avlidit efter köpekontraktets upprättande men innan köpebrevet undertecknats och denne har före dödsfallet utfärdat en fullmakt att sälja/köpa fastigheten. Enligt 21 § avtalslagen gäller fullmakten som huvudregel också om fullmaktsgivaren avlider men det finns utrymme för olika bedömningar i det enskilda fallet beroende på syftet med fastighetsförsäljningen.

Fullmakten i denna situation gäller eftersom försäljningen har ägt rum före dödsfallet. För lagfart måste både köpekontrakt och köpebrev skickas in. Det räcker att en av handlingarna skickas in i original. Saknas en av handlingarna ska sökanden föreläggas att skicka in den.

Säljaren har avlidit före att köpekontrakt har upprättats

Om det i stället är så att säljaren har avlidit före det att köpekontraktet upprättas men denne har utfärdat en fullmakt före dödsfallet, har någon överlåtelse inte skett och huvudregeln är att egendomen tillfaller ägarens dödsbo. Fastighetsinskrivningen ska i första hand uppmana ingivaren att låta dödsbodelägarna underteckna köpehandlingen.

Enligt 21 § avtalslagen är fullmakten som huvudregel gällande men det finns som ovan nämnts utrymme för en annan bedömning i det enskilda fallet. I vissa fall kan en försäljning med stöd av fullmakten alltså godtas beroende på syftet med försäljningen. En utredning som visar att fullmakten fortfarande kan anses gälla måste då skickas in.

Utredningen bör innehålla

1. en förklaring av alla omständigheter vid försäljningen och
2. ett yttrande av dödsbodelägarna.

Observera att transaktionen kräver en mellanliggande dödsbolagfart.

Om en avtalspart avlider mellan kontrakts- och köpebrevstillfället utan att ha efterlämnat fullmakt, se 5.4.2 Dödsbos överlåtelse av fast egendom.

4.2.6 BODELNING, ARV, TESTAMENTE OCH GÅVA MELLAN MAKAR

Förvärv genom bodelning, arv och testamente är så kallade familjerättsliga förvärv.

4.2.6.1 Bodelning

Allmänna bestämmelser om bodelning finns i Äktenskapsbalkens 9 kap. och 8-22 §§ Sambolagen (2003:376).

Över bodelning upprättas en skriftlig handling. Handlingen ska undertecknas av parterna men den behöver inte vara bevittnad, 9 kap. 5 § ÄktB, 20 § sambolagen (2003:376).

Innehåller bodelningsavtalet villkor som ska uppfyllas ska även bevis om att villkoren är uppfyllda skickas in i ärendet, se vidare under rubriken rättsfall villkor vid bodelningshandling och Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar, Villkor vid bodelning.

Förvärv av del av fastighet genom bodelning

Bestämmelser om förvärv av del av fastighet genom bodelning finns i 13 kap. 5 § ÄktB. Observera att de bestämmelserna skiljer sig betydligt från bestämmelserna om köp, byte och gåva i 4 kap. 7-9 §§ JB. Vid bodelning är förvärv av andel, om det är tänkt att fastigheten ska samägas, giltiga. Är det tänkt att fastigheten ska klyvas eller avstyckas enligt fastighetsbildningslagen är förvärvet inte giltigt. Makarna innehar då fastigheten med samäganderätt. Övriga förvärv genom bodelning av del av fastighet är inte tillåtna och medför att bodelningen är ogiltig i sin helhet. Även om fastighetsbildning skulle ske efter bodelningen, blir inte bodelningen giltig.

4.2.6.1.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Lagfart på hela eller halva fastigheten

Vid bodelning är det bara lagfartsplikt på den del av fastigheten förvärvaren inte redan äger, dvs om man äger 1/4 av fastigheten och tillskiftas samma andel i bodelningen behöver man inte söka lagfart. Tillskiftas man ytterligare andel eller inte äger någon andel alls sedan tidigare, måste man däremot söka lagfart för den andelen. Det finns dock inget hinder att även söka lagfart på den del man redan äger om man tillskiftas den i bodelningen.

Bodelningar kan formuleras på många sätt. Här är några exempel med utgångspunkt från att parterna äger hälften vardera vid ansökan om äktenskapsskillnad.

1) A tillskiftas hela fastigheten. Detta innebär att A både kan få lagfart på en ansökan som avser hela fastigheten eller på en ansökan som avser halva fastigheten. Detta eftersom A inte har lagfartsplikt på det A redan har lagfart på.
2) A tillskiftas B:s andel i fastigheten och behåller sin egen andel i fastigheten. Detta innebär att A kan få lagfart på en ansökan som avser hälften av fastigheten men också på en ansökan som avser hela fastigheten. Detta då hela fastigheten ingått i bodelningen. (I det fall det inte framgår att A behåller sin egen andel förblir denna andel oskiftad och giftorätt i denna andel kvarstår).

3) A tillskiftas B:s andel av fastigheten och därefter har A och B inga ytterligare anspråk på varandra. Detta innebär att A kan få lagfart på en ansökan som avser halva fastigheten men inte på en ansökan som avser hela fastigheten eftersom hela fastigheten inte ingått i bodelningen. Däremot har B inte längre giftorätt i fastigheten efter bodelningen. Om ansökan ändå avser hela fastigheten kan kontakt tas med ingivaren för utredning om de i stället vill söka enbart på B:s andel av fastigheten och upplysa om att giftorätten ändå försvunnit genom bodelningen.
4) A tillskiftas B:s andel av fastigheten men det finns ingen uppgift om att parterna efter bodelningen inte har några anspråk med anledning av äktenskapsskillnaden. A kan få lagfart på en ansökan som avser halva fastigheten men giftorätt för B kvarstår i den andelen som A tidigare ägt. För att A ska kunna överlåta eller inteckna fastigheten i framtiden utan medgivande från B krävs ytterligare handling där det framgår att B efter skilsmässan inte längre har några anspråk på fastigheten eller att de även upprättar bodelning som avser den andel som A ägde före ansökan om äktenskapsskillnad. Även om ansökan kan beviljas är det i ett sådant fall bra att ta en kontakt med ingivaren och förklara att giftorätt kvarstår. Ingivaren kan då upplysa parterna om att ytterligare handling behövs i framtida ärende alternativt återkalla ansökan för att upprätta en ny bodelningshandling. Det är dock inget krav att Fastighetsinskrivningen upplyser om detta.

Samtliga exempel är även tillämpliga vid bodelning med anledning av samboförhållandes upphörande med det undantaget att det inte förekommer giftorätt mellan sambos.

Bodelning av fastighet som erhållits genom gåva eller testamente

Ska Fastighetsinskrivningen kontrollera om en fastighet/tomträtt är enskild egendom när två makar bodelar och den ena maken/makan har erhållit egendomen genom gåva eller testamente/arv?

Fastighetsinskrivningen behöver inte kontrollera om fastigheten/tomträtten är enskild egendom. Villkor i gåvobrev och testamenten att egendom ska vara mottagarens enskilda egendom antecknas inte i fastighetsregistret, och vidare kan egendomens rättsliga karaktär ha ändrats senare, eftersom det är vanligt att gåvogivaren/testatorn förordnat att fastigheten/tomträtten kan göras till giftorättsgods genom ett äktenskapsförord.

Har Fastighetsinskrivningen däremot kännedom om att egendomen är enskild genom gåva eller testamente, kan denna inte ingå i en bodelning.

OBS! När överlåtelse sker genom bodelning avseende en fastighet där det finns ett antecknat förbehåll, ska förbehållet föras över på den nya lagfarna ägaren, se avsnitt 4.2.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Villkor vid bodelning

Ordet mot ska tolkas som ett villkor, jämför Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 3011-01. Fastighetsinskrivningen måste i detta fall begära ett intyg från kreditgivaren om att lånen har övertagits. Beslut om vilande lagfart meddelas med stöd av 20 kap. 7 § 13 p. JB i avvaktan på att villkoret är uppfyllt. Orden och/samt ska tolkas som ett konstaterande och inte ett villkor, lagfart kan därför beviljas.

Det finns många varianter vad gäller ordalydelser. Om någon oklarhet föreligger ska ingivaren kontaktas för komplettering eller förtydligande.

Formuleringarna ”på nedanstående villkor”, ”mot att”, ”under förutsättning att” samt eventuellt andra formuleringar med samma innebörd, ska anses utgöra villkor om det finns något ytterligare i bodelningsavtalet eller i bilagor till detta som är av den karaktären att det faktiskt skulle kunna utgöra ett villkor. Detta gäller även om villkoret är knutet till något annat än den fasta egendomen (till exempel en bil) eftersom bodelningsavtal inte kan bli partiellt giltiga.

Vid osäkerhet om formuleringen ska anses innebära ett villkor, beslutar vi i stället om uppskov för ett förtydligande från parterna om deras avsikt. Uppskov ska inte ske rutinmässigt utan endast när det är osäkert om en formulering innebär ett villkor för avtalets giltighet. En bedömning måste göras i det enskilda ärendet.

Att parterna i slutet av avtalet skriver att de är nöjda med bodelningen eller liknande formulering ska inte tolkas som att villkoren är uppfyllda. Om villkoren är uppfyllda ska detta uttryckligen framgå av avtalet eller visas genom någon annan handling.

Vad som nu nämnts gäller även för andra avtalstyper men tänk på att särskilda bestämmelser gäller för villkor vid köp, byte och gåva, se avsnitten 4.2.2 och 4.2.3.

Bodelning och god man

Enligt huvudregeln förrättas bodelning av makarna tillsammans. En make/maka som saknar rättslig handlingsförmåga får dock vid bodelning företrädas av en god man, 11 kap. 4 § FB. När en god man tar del i en bodelning för den enskildes räkning, ska överförmyndarens samtycke inhämtas till egendomens fördelning, 15 kap 5 § FB. Detta gäller såväl bodelning på grund av äktenskapsskillnad som bodelning under bestående äktenskap.

Söks lagfart på en bodelning, där den ena maken/makan företrätts av en god man, ska godmansförordnandet samt överförmyndarens samtycke skickas in i ärendet, se avsnitt 5.7.1 Godmanskap och förvaltarskap för mer information om god man och överförmyndarens samtycke.

Odaterat bodelningsavtal

För att Fastighetsinskrivningen ska kunna vara säker på att bodelning har förrättats efter ansökan om äktenskapsskillnad/anmälan om bodelning under bestående äktenskap, krävs att Fastighetsinskrivningen vet när bodelnings-

handlingen är undertecknad. Om det ingivna avtalet inte är daterat ska uppskovsbeslut meddelas och ansökan kompletteras med utredning om när bodelningsavtalet undertecknades. Exempelvis i form partsgemensamt intyg.

Vidarebefordrad e-post från andra myndigheter

Som huvudregel kan Fastighetsinskrivningen godta information i e-post från myndigheter även när de har vidarebefordrats från banker, advokater, mäklare, begravningsbyråer och andra professionella ingivare. Det kan exempelvis vara fråga om en e-post från en domstol med information om vilket datum en ansökan om äktenskapsskillnad har kommit in. Om informationen vidarebefordras från en privatperson kan Fastighetsinskrivningen kontakta tingsrätten, Skatteverket eller annan myndighet som informationen kommer från ursprungligen och göra en extra kontroll. Situationen handlar om när informationen finns direkt i det vidarebefordrade e-postmeddelandet. Om det är skannade handlingar som vidarebefordras behöver sådan kontroll inte göras.

4.2.6.1.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Rättsfall sambor

NJA 1997 s. 227

När mannen vid inledandet av ett samboförhållande gett kvinnan hälften av sin fastighet, ansågs kvinnans förvärv ej ha skett ”för gemensamt begagnande”; fastighetsandelen kunde därför inte ingå i bodelning. Likväl ansågs mannens förvärv av andelen genom upprättad bodelningshandling inte ogiltigt i lagfartshänseende. Högsta domstolen ansåg att Fastighetsinskrivningen skulle ha bedömt ärendet efter de regler som gäller vid förvärv av fast egendom genom köp eller gåva.

NJA 2008 s. 49

Tillämpning av regeln i 8 § andra stycket sambolagen (2003:376) att begäran om bodelning ska framställas senast ett år efter det att samboförhållandet upphörde.

Den som påstår att han eller hon har begärt bodelning inom ettårsfristen får vid tvist normalt anses ha bevisbördan för sitt påstående.

I sina skäl uttalar HD att en part som inte iakttar ettårsfristen förlorar sin rätt att ensidigt genomdriva en bodelning och hänvisar till motivuttalandena (prop. 2002/03:80 s. 35).

Detta hindrar däremot inte att parterna frivilligt enas om att förrätta en bodelning, också då ettårsfristen har överskridits. Av detta får anses följa att en sambo kan avstå från att åberopa att fristen inte har iakttagits och att ett sådant avstående kan ske också konkludent genom ett visst uppträdande eller handlande från sambons sida.

I avgörandet kunde det inte bevisas att den ena sambon avstått från att åberopa att ettårsfristen hade överskridits och eftersom sambon i ett senare skede ville åberopa detta kunde bodelning inte ske.

Rättsfall villkor i bodelningshandling

Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 3011-01

I bodelningsavtalet fanns följande klausul upptagen: ”J.J. tillskiftas härmed fastigheten mot övertagande av betalningsskyldigheten ensam för samtliga intecknade lån. Hovrätten ansåg att bodelningsavtalets innebörd var att J.J:s förvärv av fastigheten var beroende av villkor om att han skulle överta betalningsskyldigheten för samtliga lån. Då inga handlingar getts in i lagfartsärendet som visade att villkoret var uppfyllt var det korrekt av Fastighetsinskrivningen att vilandeförklara lagfarten enligt 20 kap. 7 § p 14 JB. (Förf. anm: nuvarande 20 kap. 7 § p 13 JB)

NJA 1994 s. 265

Ett mellan makar i anledning av äktenskapsskillnad upprättat och av båda undertecknat skriftligt avtal har godtagits som en bodelning trots att avtalet inte innehåller en förklaring om hur delningen har ägt rum. Avtalet har heller inte betecknats som ett bodelningsavtal men har ansetts utgöra en bekräftelse av att egendomen i makarnas bo har delats mellan dem.

Hovrättens för Västra Sverige mål, Ö 3350-01

I bodelningsavtalet fanns följande klausul.

”Detta bodelningsavtal är för sin giltighet beroende av att Jag E.N., med befriande verkan för mig S.N., får överta betalningsansvaret för samtliga lån som belöper på fastigheten.”. Fastighetsinskrivningen hade vilandeförklarat ansökan med stöd av 20 kap. 7 § p 14 JB (förf. anm: nuvarande 20 kap 7 § p 13 JB) och hovrätten fastställde Fastighetsinskrivningens beslut.

Göta hovrätt, Ö 1489-00

Av bodelningsavtalet framgick att sökanden tillskiftades fastigheten samt att sökanden inom 30 dagar skulle betala 150 000 kronor som skifteslikvid. Hovrätten fann att bodelningsavtalet inte innebar att förvärvet av fastigheten var beroende av villkor.

Rättsfall klander av bodelning

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 493-03

En av makarna hade klandrat den del av bodelningen som inte avsåg fastigheten. Mannen som tillskiftats fastigheten i bodelningen presenterade i lagfartsärendet ett intyg från Haparanda tingsrätt som visade att bodelningen inte klandrats i den del som berörde fastigheten. Hovrätten ansåg att lagfarten skulle vilandeförklaras med stöd av 20 kap. 7 § p 4 JB då huvudprincipen är att en bodelning inte vinner laga kraft partiellt.

Hovrätten över Skåne och Blekinge ÖÄ 2417-17

Ena maken hade klandrat bodelning i delar som inte avsåg fastigheten. Även om parterna var ense om fastighetens fördelning ansåg hovrätten att Lantmäteriets beslut att förklara ansökan vilande enligt 20 kap. 7 § p 4 JB

var riktigt då en bodelning som huvudregel inte kan vinna laga kraft partiellt.

4.2.6.2 Bodelning vid äktenskapsskillnad

Allmänna bestämmelser om bodelning finns i Äktenskapsbalkens 9 kap.

Bodelning med anledning av äktenskapsskillnad ska göras när äktenskapet har upplösts. Om någon av makarna begär bodelning när ett mål om äktenskapsskillnad pågår, ska bodelningen dock göras genast, se 9 kap. 4 § ÄktB. Bodelning på grund av äktenskapsskillnad får göras tidigast när ansökan om äktenskapsskillnad kommit in till tingsrätten.

I lagfartsärendet ska bodelningshandlingen samt ansökan om äktenskapsskillnad eller en dom på äktenskapsskillnad skickas in. Ansökan om äktenskapsskillnad skickas till tingsrätten för den ort där parterna var folkbokförda den 1 november året innan.

Fastighetsinskrivningen behöver inte kontrollera när ansökan om äktenskapsskillnad gavs in till tingsrätten om tingsrättens målnummer framgår av bodelningshandlingen. I de fall tingsrättens målnummer inte framgår av bodelningshandlingen men det finns ett påstående om att ansökan om äktenskapsskillnad getts in till tingsrätten eller att äktenskapet redan är upplöst ska Fastighetsinskrivningen kontakta tingsrätten för att se så att uppgifterna stämmer. Om uppgifterna från tingsrätten skiljer sig från sökandens påstående ska ansökan läggas på uppskov för att begära in underlag från sökanden.

Vid bodelning efter lagakraftvunnen dom på äktenskapsskillnad och vid bodelning som på begäran av make/maka förrättats under pågående mål om äktenskapsskillnad kan lagfart meddelas med stöd av bodelningshandlingen.

Om ett bodelningsavtal kommer in eller är daterat före ansökan om äktenskapsskillnad väcktes ska ansökan avslås, enligt 20 kap. 6 § 9 p. JB. Avtalet är ett så kallat föravtal som är giltigt mellan makarna men inte mot tredje man. Detta innebär att äganderättsövergången sker först vid den faktiska bodelningen, det vill säga när parterna bekräftar den ingivna handlingen efter att talan om äktenskapsskillnad väckts, jämför prop. 1986/87:1 s 70.

Makar fullföljer inte ansökan om äktenskapsskillnad

Om en bodelning med anledning av äktenskapsskillnad har gjorts men makarna förblir gifta är bodelningen fortfarande gällande. Makarna innehar under det fortsatta äktenskapet den egendom som de fått sig tilldelad vid bodelningen. Egendom som make/maka erhållit vid bodelning är inte enskild utan är giftorättsgods som ska ingå i en framtida bodelning, om inte annat bestäms av makarna genom till exempel äktenskapsförord eller annan handling. (prop. 1986/87:1 s 222.).

4.2.6.3 Bodelning genom bodelningsförrättare

Om makarna inte kommer överens kan bodelningsförrättare utses av domstol (17 kap 1 § Äktenskapsbalken). Dennes uppdrag är att samla in

uppgifter om vilka tillgångar som ska ingå i bodelningen och hur dessa ska fördelas. Om bodelningsförrättaren inte får parterna att komma överens om fördelningen, kan bodelningsförrättaren besluta om tvångsbodelning. Beslutet om bodelning med fullföljdshänvisning (information om att beslutet måste klandras inom viss tid annars vinner det laga kraft) ska delges parterna. Det är viktigt att såväl beslutet som fullföljdshänvisningen delges, eftersom det påverkar beslutets möjlighet att vinna laga kraft. Fullföljdshänvisningen kan finnas i bodelningen, som en bilaga eller i ett följebrev. En kopia av bodelningsförrättarens förordnande ska skickas in i lagfartsärendet.

Bodelning av bodelningsförrättaren godtas som förvärvshandling om den vunnit laga kraft. Om bodelningen i någon del har klandrats vinner den som huvudregel inte laga kraft i någon del. Läs mer under avsnitt 4.2.6.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Hur vinner beslut om bodelning laga kraft?

1. *Klanderfristen har löpt ut*
   Beslutet om bodelning vinner laga kraft om tiden för klander (fyra veckor från delgivning) gått utan att klandertalan väckts
   Bodelningen tillsammans med fullföljdshänvisning ska ha delgivits parterna. Detta kontrolleras genom delgivningsbevis. Det är viktigt att det framgår vilken/vilka handlingar som har delgivits, av vem och när handlingarna togs emot. Ett kvitto på uthämtade handlingar som skickats med REK kan inte godtas om det inte framgår vilka handlingar försändelsen innehöll. Ärendet ska innehålla ett klanderfrihetsbevis utfärdat tidigast fyra veckor efter den sista delgivningsbekräftelsen. Klanderfrihetsbeviset ska vara utställt av den tingsrätt som förordnat bodelningsförrättaren.

Intyg från bodelningsförrättaren om när delgivning av bodelningsbeslut och fullföljdshänvisning har skett kan godtas. Intygar hen även att bodelningen har vunnit laga kraft behövs ingen ytterligare utredning, jämför med prop. 2009/10:237 s. 163.

2. *Bodelningen fastställts genom en lagakraftvunnen dom*
   Se avsnitt 4.2.6.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

3. *Parterna godkänner bodelningen*
   Om parterna tecknar sitt godkännande på bodelningen ser vi det inte längre som ett beslut om bodelning.

4.2.6.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Partiell klander (delvis överklagande)

En partiell klandertalan mot en bodelning som upprättats av en bodelnings-förrättare medför inte att den icke klandrade delen vinner laga kraft, se Hov-

rätten för Övre Norrland, Ö 493-03 samt Hovrätten över Skåne och Blekinge ÖÄ 2417-17. Det finns dock undantag från huvudregeln att partiell bodelning inte vinner laga kraft. Enligt doktrin skulle partiell laga kraft kunna tänkas i fall där klandertalan endast avser detalj utan samband med övriga delar, Tottie & Teleman, Äktenskapsbalken, kommentaren till 17 kap 8 § samt NJA 1983 s. 635.

Klandrad bodelning, förvärvshandling

Vilken handling utgör förvärvshandling i följande fall?

1. Dom

Ett bodelningsbeslut har upprättats av en bodelningsförrättare. Detta beslut har klandrats hos tingsrätten av en eller av båda parterna. Tingsrätten har avkunnat dom/beslut i målet och denna har vunnit laga kraft. Lagfart ska i detta fall beviljas på tingsrättens dom och fånget anges som ”DOM”.

a) Fångesdag är datum för domen eller beslutet.

b) Är det tingsrätten som har meddelat domen eller beslutet gäller det datumet, även om domen har överklagats till hovrätt eller Högsta domstolen som inte har meddelat prövningstillstånd. Detta eftersom hovrätt eller Högsta domstolen inte har prövat ärendet som sådant.

c) Om hovrätten endast prövat bodelningsbeslutet i vissa delar, som inte omfattar fördelningen av fastigheten utan kanske fördelning av lösöre eller ersättningsfrågor, gäller hovrättens dom eller beslut ändå som fångesdag. Detta beror på att i och med att bodelningsbeslutet prövas i sak av hovrätten har inte beslutet vunnit laga kraft förrän hovrättens dom eller beslut har vunnit laga kraft. Dagen för tingsrättens dom eller beslut kan därför inte bli fångesdag i dessa fall.

2. Förlikning

Ett bodelningsbeslut har upprättats av en bodelningsförrättare. Detta beslut har klandrats (”överklagats”) hos tingsrätten av en eller av båda parterna.

a) Parterna har därefter kommit överens (förlikts) och upprättat ett nytt bodelningsavtal där det sägs att förlikningen ska stadfästas av domstol. Detta har också skett. Lagfart ska även i detta fall beviljas på tingsrättens dom och fånget anges som ”DOM”.

b) Om parterna i stället hade kommit överens (förlikts) och återkallat målet i tingsrätten, avskrivs målet utan stadfästelse i dom eller beslut. Som fång ska då anges ”BOD” och fångesdatum för förlikning.

4.2.6.4 Bodelning under äktenskapet

Bodelning kan förrättas under pågående äktenskap men måste föregås av en skriftlig anmälan som har registrerats av Skatteverket. Denna typ av bodelning förutsätter att makarna är överens om att bodelning ska ske och hur den ska göras. Bodelning under äktenskapet får vara partiell (inte avse all egendom), NJA 1991 s. 284.

Om en maka/make genom sådan bodelningshandling tillskiftas en fastighet eller del av fastighet som tidigare tillhörde den andra makan/maken ska lagfart sökas på motsvarande andel. Observera att egendom inte kan göras till enskild egendom genom bodelning under äktenskapet.

Fastighetsinskrivningen ska i lagfartsärendet kontrollera att en anmälan om bodelning har gjorts till Skatteverket före upprättandet av bodelningshandlingen. För att lagfart ska kunna beviljas måste anmälan också vara registrerad.

Om anmälan har gjorts men ännu inte registrerats kan Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov, 19 kap. 14 § JB. Om anmälan om bodelning inte har gjorts före upprättandet av bodelningshandlingen eller om registrering av anmälan inte sker är bodelningshandlingen ogiltig som förvärvshandling och ansökan om lagfart ska avslås enligt 20 kap. 6 § p 9 JB.

Av betänkandet och lagkommentar till 9 kap. 2 § 2 st. ÄktB framgår att om bodelning reglerar okomplicerade förhållanden bör en bodelningshandling som skickas in samtidigt med anmälan kunna godtas även om bodelningshandlingen är daterad några dagar före det att anmälan görs. En bedömning får göras i det enskilda fallet. Huvudregeln är fortfarande avslag men tre vardagars skillnad mellan undertecknande och anmälan kan godtas.

4.2.6.5 Bodelning med anledning av ena makens/makans död

Bodelning med anledning av en makes/makas död förrättas mellan den efterlevande maken/makan samt den avlidne makens/makans arvingar och universella testamentstagare, 9 kap. 5 § ÄktB. Makarnas gemensamma bröstarvingar blir inte delägare i den först avlidne makens/makans dödsbo. Finns det inga särkullbarn (bröstarvinge som endast är barn till den avlidne) och inte heller några universella testamentstagare, är den efterlevande maken/makan ensam dödsbodelägare. Detta innebär att han eller hon med bouppteckningen som förvärvshandling kan få personlig lagfart på fastigheten, utan föregående bodelning, se avsnitt 4.2.6.8 Bouppteckning.

Finns det andra dödsbodelägare, krävs det att en bodelningshandling eller en bodelnings- och arvskifteshandling upprättas för att lagfart ska beviljas för den som förvärvar fastigheten, se avsnitt 4.2.6.9 Arvskifte.

4.2.6.5.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Jämkning vid bodelning med anledning av en makes död, 12 kap. 2 § äktenskapsbalken

Vid bodelning ska en hälftendelning ske av giftorättsgodsets värde och göras enligt formkraven i äktenskapsbalken. När en make avlider har den efterlevande maken möjlighet att ensam bestämma att bodelning inte ska äga rum eller att viss andel av giftorättsgodset ska undantas från bodelningen. Om efterlevande make eller maka har begärt jämkning enligt 12 kap. 2 § äktenskapsbalken och begärt att behålla sitt giftorättsgods i sin helhet behöver inte någon bodelningshandling som uppfyller kraven i 9 kap.

5 § äktenskapsbalken skickas in till Fastighetsinskrivningen. Det förutsätter att begäran har gjorts skriftligen och undertecknats av efterlevande maka eller make. Begäran kan finnas i en boupptecknin g eller i en bilaga till den, i ett arvskifte eller i en särskilt upprättad handling men behöver inte skickas in i original.

En begäran om jämkning enligt 12 kap. 2 § äktenskapsbalken kan ses som att bodelning har gjorts (se lagutskottet 1986/87:18 s. 35 och 36). Detta innebär att parterna kan avstå från att göra en särskild bodelning med fördelning av tillgångar om de är överens om att vardera parten i sin helhet ska behålla den egendom som de ägde. Det finns ingenting som hindrar att parterna upprättar en bodelning och att den efterlevande makan övertar egendom från den avlidnes sida mot att hen lämnar ersättning från eget giftorättsgods. Parterna kan alltså göra en bodelning eller en kombinerad bodelning/arvskifte som uppfyller formkraven i 9 kap. 5 § äktenskapsbalken trots att jämkning har begärts. En begäran om jämkning utesluter inte heller rätten för den efterlevande att med stöd av 11 kap. 8 § äktenskapsbalken få överta bostad och bohag som tillhörde den avlidne.

Fastigheter som ägs av den avlidna

I de fall en gemensam bodelnings- och arvskifteshandling upprättas och där fastighet som **tillhörde den avlidne** skiftas till någon samt det inte specificeras om fastigheten skiftas eller bodelas, krävs inte lagfart för dödsboet. Allt som lagen kräver är att en bodelning görs, det krävs inte att egendom faktiskt skiftas. I detta fall kan man alltså förutsätta att endast ett fång skett, arvskiftet, och att bodelning utan skifte av egendom görs. Arv anges som fång.

Om separat bodelningshandling upprättats där det framgår att den avlidne fortfarande ska äga sin egen fastighet, krävs inte lagfart för dödsboet. Handlingen måste däremot skickas in tillsammans med en eventuell skifteshandling för att visa att bodelning skett. Dödsboet kan söka lagfart med stöd av bodelningshandlingen om det framgår att fastigheten ska fördelas till dödsboet.

Fastigheter som ägs av efterlevande maka

I de fall en fastighet ägs i sin helhet eller till viss del av efterlevande maka och dennes andel av fastigheten bodelas till dödsboet, krävs mellanliggande lagfart för dödsboet innan fastigheten kan skiftas till arvinge personligen, 20 kap. 1 § jordabalken. Som fång anges bodelning på grund av dödsfall. Detta gäller oavsett om fastigheten bodelas i en separat bodelningshandling, eller om bodelningen sker i handling som benämns ”arvskifte och bodelning”.

I de fall en fastighet ägs i sin helhet eller till viss del av efterlevande maka och dennes andel av fastigheten bodelas till dödsbodelägare personligen, kan lagfart beviljas med stöd av bodelningen. Någon mellanliggande lagfart för dödsboet krävs inte. Som fång anges bodelning på grund av dödsfall, (även i de fall där den sökande erhåller en andel via arv från den avlidne). Även detta gäller oavsett om fastigheten bodelas i en separat bodelningshandling eller om bodelningen sker i gemensamt arvskifte och bodelning.

I de fall en gemensam bodelnings- och arvskifteshandling upprättas och där fastighet som tillhörde efterlevande maka skiftas till någon samt det inte specificeras om fastigheten skiftas eller bodelas, förutsätter vi att fastigheten fördelas genom bodelning. Detta gäller också om del av fastigheten ägs av efterlevande make/maka, och del av fastigheten ägs av den avlidne. Som fång anges bodelning på grund av dödsfall.

I de fall en fastighet ägs i sin helhet eller till viss del av efterlevande maka och dennes andel av fastigheten genom arvskifte tillskiftas dödsbodelägare personligen och det framgår av handlingarna att bodelning inte har skett, ska ansökan avslås eftersom det inte är möjligt att utan föregående bodelning skifta egendom som den avlidne inte äger. Ansökan avslås med stöd 23 kap. 1 § 2 st. ärvdabalken och 20 kap. 6 § 9 p. jordabalken. Se även NJA 1973 s. 445.

Om det inte framgår tydligt av bodelningsavtalet att fastigheten bodelas till dödsbo eller dödsbodelägare personligen, eller att bodelning över huvud taget har upprättats före arvskiftet, kan uppskov enligt 19 kap. 14 § jordabalken göras för att inhämta förtydligande.

Observera att bodelning måste ha skett före arvskiftet för att arvskiftet ska vara giltigt och kunna ligga till grund för lagfart.

Bodelning från dödsbo till efterlevande make/maka

Fastighet som tillhörde den avlidne kan alltid bodelas till efterlevande make/maka, utan mellanliggande dödsbolagfart.

4.2.6.6 Bodelning då samboförhållande upphör

När ett samboförhållande upphör ska, på begäran av någon av samborna, deras gemensamma bostad och bohag fördelas mellan dem genom bodelning om egendomen förvärvats för gemensam användning, 8 § sambolagen (2003:376). En sådan begäran måste göras inom ett år från det att samboförhållandet upphört.

Ett samboförhållande upphör om

- samborna eller någon av dem ingår äktenskap,
- de flyttar isär,
- någon av dem dör,
- någon av dem ansöker om att tingsrätten ska utse en bodelningsförrättare eller ansöker om rätt att få bo kvar i den gemensamma bostaden till dess att bodelning har gjorts, eller
- någon av dem väcker talan om att få överta en gemensam bostad som inte ingår i bodelningen.

Om samboförhållandet upphört genom att en sambo avlidit eller om en sambo avlidit inom ett år från det att samboförhållandet upphörde, ska begäran framställas senast när boupptecknigen förrättas. En förutsättning är alltså att samboförhållandet upphört. Det kan också vid bestämmandet om vilken egendom som förvärvats för gemensam användning vara av betydelse att veta när samboförhållandet inleddes. Vad gäller sambors gemensamma

bostad och kriterierna för att en fastighet ska kunna bodelas enligt sambolagen se avsnitt 5.2 Sambors egendomsförhållanden.

En sambo som begär bodelning med anledning av att den andre sambon avlidit blir dödsbodelägare och förblir sedan delägare till dess bodelning skett eller sambon och den avlidnes arvingar ingår ett avtal om att någon bodelning inte ska ske. Förvärvshandling blir i dessa fall antingen en separat bodelningshandling eller en kombinerad bodelnings- och arvskifteshandling som upprättas mellan den efterlevande sambon och övriga dödsbodelägare där det framgår att sambon övertar fastigheten. Vad gäller formkraven för arvskifte, se avsnitt 4.2.6.9 Arvskifte.

I lagfartsärendet ska bodelningshandlingen skickas in. I de fall det inte uttryckligen anges i bodelningsavtalet att fastigheten/tomträtten varit sambornas gemensamma bostad, ska avtalet ändå godtas om bodelningen avser en fastighet/tomträtt (typkod 220) som båda samborna är lagfarna ägare/tomträttsinnehavare till och de är eller har varit folkbokförda på fastigheten.

Är endast den ena av samborna lagfaren ägare/tomträttsinnehavare av fastigheten/tomträtten, som båda samborna är eller har varit folkbokförda på, godtas ett partsgemensamt intyg undertecknat av samborna, varav framgår att fastigheten/tomträtten införskaffats som sambornas gemensamma bostad och att den innehafts huvudsakligen för detta ändamål.

Beträffande bodelning i samboförhållande av en fastighet som inte ansågs vara sambornas gemensamma bostad, se NJA 1997 s. 227.

4.2.6.6.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Bodelning sambor, en eller flera fastigheter

Sambor kan endast bodela samboegendom, det vill säga den gemensamma bostaden och bohaget om egendomen förvärvats för gemensam användning, 3 och 8 § § sambolagen. Med sambors gemensamma bostad avses den bostad som samborna eller någon av dem äger eller innehar där det finns en byggnad eller del av byggnad som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål, 5 § sambolagen.

Av detta följer att sambor huvudsakligen endast kan bodela en fastighet/tomträtt. Fastighetsinskrivningen kan dock godta att sambor bodelar två fastigheter (samtaxerade eller inte), om samborna intygar att fastigheterna används/ses som en fastighet, till exempel om bostadshuset finns på den ena fastigheten och garaget/trädgården på den andra. En bedömning måste alltid göras från fall till fall. Är en fastighet taxerad som tomtmark men byggnation påbörjats, kan en sådan fastighet bodelas.

Bodelning sambor, jordbruksfastighet eller hyresfastighet

Om sambor ska bodela en jordbruksfastighet eller en hyresfastighet måste det för det första finnas en bostad på fastigheten, och samborna ska intyga att de huvudsakligen använt fastigheten som gemensam bostad.

Om fastigheten inte är samboegendom

En förutsättning för bodelning enligt sambolagen är att egendomen måste vara samboegendom. En handling som är ogiltig som bodelning kan vara giltigt som köp eller gåva om formkraven i jordabalken (4 kap. 1 §) är uppfyllda (se NJA 1997 s. 227).

Om bodelningen omfattar förvärv av egendom som part redan äger kan förvärvet inte vara giltigt som gåva eller köp. Det beror på att man inte kan ingå ett avtal med sig själv (se Grönfors och Dotevall, Avtalslagen, Juno, kommentaren till 1 §, och Lind och Walin, Ärvdabalken, Juno. kommentaren till 23 kap. 1 §). Ansökan ska avslås eftersom förvärvet är uppenbart ogiltigt (20 kap. 6 § 9 punkten JB). En regel för bodelning gör det möjligt att förvärva en andel som man redan äger och få lagfart på den andelen (se 20 kap. 1 § JB).

Det betyder att om bodelningen enbart omfattar egendom eller andel av egendom som sökanden inte redan äger kan däremot bodelningshandlingen vara giltig som gåva eller köp. Fastighetsinskrivningen ska då besluta om utredningsuppskov om fastigheten/ tomträtten inte är samboegendom.

Exempel:

A och B äger hälften vardera av fastigheten. I och med att A köpte fastigheten innan hen blev sambo med B är det inte samboegendom. B har sedan fått hälften av fastigheten i gåva av A.

- När parternas samboförhållande upphör görs en bodelning där A tillskiftas hela fastigheten. Detta förvärv är inte giltigt som bodelning då fastigheten inte är samboegendom. Det är inte heller giltigt som köp eller gåva då A:s förvärvar en andel som A redan äger.

- Alternativt görs en bodelning när samboförhållandet upphör där A tillskiftas halva fastigheten. Detta förvärv är inte giltigt som bodelning då fastigheten inte är samboegendom. Men det är giltigt som gåva eller köp då A förvärvar en andel A inte redan äger.

Oklarheter i bodelningsavtal mellan sambor

För att sambor ska kunna bodela krävs det bland annat att samboförhållandet upphört. Om det av bodelningsavtalet framgår att samboförhållandet har upphört, att fastigheten har införskaffats för gemensamt bruk och utgjort sambornas gemensamma bostad, ska Fastighetsinskrivningen som huvudregel godta detta utan någon ytterligare utredning. I vissa fall skickar kund in ett avtal där det av ordalydelsen eller av omständigheterna i övrigt, inte framgår att förutsättningarna för sambobodelning är uppfyllda. Fastighetsinskrivningen ska i sådant fall ge sökanden möjlighet att komma in med ett intyg undertecknat av båda parterna. Av intyget ska framgå om förutsättning-

arna för bodelning var uppfyllda, exempelvis om samboförhållandet hade upphört när avtalet undertecknades.

Föravtal

Ett avtal inför kommande bodelning mellan sambor, ett så kallat föravtal, är i vissa avseenden giltigt mellan parterna men inte mot tredje man. Detta beror på att äganderättsövergången inte sker i och med avtalet eftersom avtalet gäller en förestående äganderättsövergång. Ett sådant föravtal kan bekräftas av samborna efter samboförhållandets upphörande och blir då giltigt som bodelningshandling.

Ansökan om lagfart ska avslås enligt 20 kap. 6 § 9 p. JB när det är klarlagt att bodelningsavtalet undertecknades innan samboförhållandet upphörde.

Tidsfrist för begäran om bodelning mellan sambor

En begäran om bodelning måste göras inom ett år från det att samboförhållandet har upphört.

Även om parterna anser att samboförhållandet har upphört tidigare än när part avflyttat från fastigheten ansåg Högsta domstolen att förhållandet upphörde vid avflyttning, se HD T 6320-23 och prop. 2002/03:80 s. 46.

Det finns inget som hindrar parterna från att frivilligt enas om att förrätta bodelning, även efter att ettårsfristen löpt ut, se NJA 2008 s. 49. Fastighetsinskrivningen behöver därför inte kontrollera att ettårsfristen har iakttagits när det finns ett bodelningsavtal som är undertecknat av båda parter.

Bedömning om samboförhållandet har upphört har även gjorts när part undergått långvarig vård utanför hemmet eller vid arbete på annan ort, NJA 1994 s 61 respektive RH 1989:56 och RH 1997:98.

4.2.6.7 Gåva mellan makar

Makar har en möjlighet att ge varandra egendom, till exempel en fastighet. Så fort ett gåvobrev upprättats är gåvan giltig makarna emellan. Gåvan blir dock inte giltig gentemot givarens borgenärer förrän den registrerats. Registrering görs hos Skatteverket, ÄktB 16 kap. 2 §. Före den1 oktober 2011 registrerades gåvor mellan makar av tingsrätten. Om registreringen beviljas, anses det ha skett den dag handlingen kommit in till Skatteverket, ÄktB 16 kap. 4 §. Efter registreringen söks lagfart på förvärvet. Skulle en make/maka söka lagfart före registreringen av gåvan ska ansökan förklaras vilande, JB 20:7 p 10.

Gåva i anslutning till äktenskapet

- Om gåvobrevet är daterat före makarna har ingått äktenskap med varandra behöver gåvan inte registreras.
- Om gåvobrevet daterats efter ansökan om äktenskapsskillnad (under betänketiden) ska gåvan registreras. Dagen för ansökan om äktenskapsskillnad (skilsmässa) blir den ekonomiska brytdagen för makarnas förmögenhetsförhållanden. Däremot anses inte

äktenskapet är upplöst förrän domen på äktenskapsskillnad vinner laga kraft. Det är alltså först vid den tidpunkten som man formellt sett upphör att vara makar. Gåvor som ges under betänketiden bedöms alltså inte utgöra giftorättsgods för förvärvaren.

4.2.6.7.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3394-06

En gåva som skett före det att parterna ingått äktenskap behöver inte registreras även om lagfart söks efter äktenskapets ingående.

4.2.6.8 Bouppteckning

Dödsbodelägarkretsen

Till kretsen av dödsbodelägare räknas arvingar, universella testamentstagare, efterlevande make och sambo. Om bodelning har skett eller om bodelning inte ska ske, är en make eller sambo inte dödsbodelägare på grund av det tidigare förhållandet men kan fortfarande vara dödsbodelägare i egenskap av universell testamentstagare. En make kan även vara dödsbodelägare i egenskap av arvinge till följd av makens arvsrätt (undantag finns vid särkullbarn eller testamentsförordnanden). Detta framgår av 18 kap. 1 § 2 st. ÄB.

Att söka lagfart på bouppteckning

Söks lagfart på grund av bouppteckning ska handlingen

a) vara registrerad vid Skatteverket (före den 1 juli 2001 registrerades bouppteckningar av tingsrätten) och

b) uppta den fasta egendom som lagfartsansökan gäller. (Ett dödsbo som är oskiftat kan byta ut egendom innan skifte skett. Om dödsboet förvärvar en fastighet kan således denna skiftas ut till en dödsbodelägare, se Svea hovrätt 1985 13:SÖ 16).

Lagfartsplikt och lagfartskedjan vid arv

Lagfartsplikt

Den som förvärvar en fastighet ska söka lagfart inom tre månader från förvärvet. Lagfartsplikten följer av 20 kap 1-3 och 5 §§ JB. De olika leden av förvärv kallas för lagfartskedjan. Det är viktigt att lagfartskedjan är obruten för att fastighetsregistret ska innehålla korrekta uppgifter. En obruten lagfartskedja innebär att man kan se hur den nuvarande lagfarna ägaren har förvärvat sin fastighet, alltså alla de tidigare förvärv som ledde fram till det.

Dödsbolagfart

Ett dödsbo är en juridisk person som kan äga, överlåta och förvärva fast egendom. Ett dödsbo gör ett förvärv av egendom från den avlidne och *får* söka dödsbolagfart för en fastighet på en registrerad bouppteckning.

Dödsbon har dock i normala fall ingen lagfartsplikt förutom när dödsboet förvärvar egendom från någon annan än den avlidne eller när dödsboet överlåter en fastighet. Överlåter dödsboet en fastighet *ska* det först söka lagfart och tidsfristen på tre månader räknas från den dag överlåtelsen skedde. Detta gäller för dödsbon med flera dödsbodelägare. Som huvudregel kan ett dödsbo med *en dödsbodelägare* inte söka dödsbolagfart eftersom dödsboet upphör att existera när den avlidnes boupptecknin har registrerats hos Skatteverket, se stycket nedan.

Lagfartsplikt när dödsboet upphör

Äganderätten till fastigheten övergår till arvtagare i samband med dödsboets upphörande.

Om det finns *flera dödsbodelägare* upphör ett dödsbo att existera när arvskifteshandling upprättats. Den som tillskiftas fastigheten ska söka lagfart inom tre månader från det att arvsskiftet upprättades.

Ett *dödsbo med endast en delägare* (enmansdödsbo) upphör att existera när avvecklingen av dödsboet är genomförd. Huvudregeln är att dödsboet är avvecklat och upphör att existera när den avlidnes boupptecknin har registrerats hos Skatteverket. Dödsbodelägaren ska då söka personlig lagfart inom tre månader från registreringen. Det finns undantag från huvudregeln då dödsboet inte anses avvecklat, exempelvis att boutredningsman förordnats, att testamente utser testamentsexekutor, beslut om konkurs har antecknats eller att det finns ett förordnande om legat i testamente.

Har försäljning av fastighet skett innan dödsboet har avvecklats och upphört existera, kan dödsboet söka dödsbolagfart.

När ett dödsbo har upphört att existera, kan inte dödsboet beviljas lagfart eftersom lagfartsplikt har inträtt för arvtagaren. Lagfartsplikten för arvtagare inträder tre månader från det att dödsboet upphör.

Oskiftade dödsbon

Det är möjligt för en arvinge i slutet av en arvskedja att söka och få lagfart på en fastighet från ett oskiftat ”primärdödsbo” utan att mellanliggande förvärv (lagfarter) förs in i fastighetsregistret. Med ”primärdödsbo” avses dödsboet för den avlidne som innehar lagfart i fastighetsregistret. Detta kan tillämpas när en fastighet har legat oskiftad i ett dödsbo i flera generationer och lagfart nu söks för arvtagare. Lagfart kan beviljas utan mellanliggande lagfarter under förutsättning att fastigheten inte tidigare har skiftats ut från dödsboet. Endast om ett dödsbo skiftar eller på annat sätt överlåter en fastighet *kan* och *måste* förvärvaren söka lagfart.

Observera att om någon av delägarna i ett dödsbo avlider, går anspråket på andelen i kvarlåtenskapen i boet över på den avlidnes dödsbodelägare, så kallad istadarätt (2 kap 1 § ÄB). Istadarätt innebär *inte* att något förvärv eller överlåtelse av arvlåtarens kvarlåtenskap har skett, utan enbart ett övertagande av anspråk på en andel i arvlåtarens kvarlåtenskap. Det som däremot har skett är att delägarna i ”primärdödsboet” har förändrats och vilka som företräder dödsboet.

Skiftade dödsbon

Om ett ”primärdödsbo” har skiftats och fastigheten de facto har skiftats ut ur dödsboet, kan den arvinge i slutet av en arvskedja som har tillskiftats fastigheten *inte* få lagfart direkt från ett ”primärdödsbo”. Det krävs i stället att arvingar med mellanliggande förvärv som är lagfartspliktiga först beviljas lagfart så att lagfartskedjan är obruten.

Enmansdödsbon

Ett enmansdödsbo är ett dödsbo med endast en dödsbodelägare. Detta gäller även när den avlidne har efterlämnat make/maka med giftorättsgemenskap och gemensamma barn eftersom den efterlevande maken övertar hela boet med stöd av sin giftorätt och arvsrätt.

Dödsboet upphör som huvudregel att existera när boupptecknin gen har registrerats hos Skatteverket. Lagfart för dödsboet kan därefter inte beviljas eftersom äganderätten har övergått till den ensamme dödsbodelägaren, formlöst, i och med registreringen av boupptecknin gen.

Enbart om dödsboet fortfarande existerar kan ett enmansdödsbo tillåtas att registreras som lagfaren ägare genom en dödsbolagfart. Om lagfart söks för ett enmansdödsbo ska Lantmäteriet begära utredning som visar att dödsboet fortfarande existerar och att undantag från huvudregeln föreligger. Utredning kan till exempel vara bevis på att en försäljning av fastigheten skett innan registrering av boupptecknin g, ett förordnande av boutredningsman, ett testamente som utser testamentsexekutor eller beslut om konkurs som har antecknats. Vid uppgift om legat behövs utredning som visar om legatet är utgivet. Är det utgivet har dödsboet upphört att existera och lagfart bör kunna beviljas för en ensam dödsbodelägare, jfr NJA 1999 s. 220.

Eftersom dödsbolagfart inte lagligen kan beviljas efter registrering av boupptecknin gen är det juridiskt mest korrekt att en *ensam dödsbodelägare*, till exempel efterlevande maka, har en personlig *lagfartsplikt* och *ska* söka lagfart inom tre månader från det att registrering av boupptecknin gen har skett. Denna tidpunkt har också valts som utgångspunkt för en ensam dödsbodelägares *skyldighet* att söka lagfart (se 20 kap 2 § 2 st. 3 JB). Om dödsbodelägaren blev ensam delägare vid en senare tidpunkt, räknas tremånadersfristen från den tidpunkten. Det finns också undantag om det finns en boutredningsman eller testamentsexekutor, då räknas tiden från att egendomen gavs ut.

4.2.6.8.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Fast egendom saknas eller är felaktigt upptagen

Det förekommer ofta att fast egendom blir ofullständigt antecknad i en bo-uppteckning. Då måste en tilläggsboupptecknin g upprättas och inregistreras, 20 kap. 10 § ÄB. Det samma gäller i de fall då en tomträtt felaktigt angetts som fastighet i boupptecknin gen. Har någon av flera samtaxerade fastigheter av förbiseende inte blivit upptagen i boupptecknin gen och det visas att

det angivna taxeringsvärdet omfattar även den fastigheten, kan lagfart meddelas med stöd av boupptecknin gen. Har tomträtt felaktigt tagits upp som fastighet men angivet värde endast avser det taxerade byggnadsvärdet, kan inskrivning av tomträtt beviljas.

Framgår det av värderingen av fastigheter i boupptecknin gen vilka fastigheter (eller fastighet/tomträtt) som avses föranleder inte bristen i boupptecknin gen något hinder mot lagfart. En sammantagen bedömning ska göras av samtliga uppgifter i boupptecknin gen), se NJA 1973 s. 445, RH 1989:26, Svea hovrätt 1985 13:SÖ 16.

Kopia av boupptecknin g

Boupptecknin gen måste inte skickas in i original. Fastighetsinskrivningen ska godta en bestyrkt kopia av den inregistrerade boupptecknin gen. Har ingivaren gett in en obestyrkt kopia av boupptecknin gen eller någon annan handling som gör att det går att identifiera vilken boupptecknin g som behövs, ska Fastighetsinskrivningen beställa en kopia av boupptecknin gen från Skatteverket om det är möjligt. Om det inte går att beställa boupptecknin gen från Skatteverket ska motbeslut meddelas. Beställning från Skatteverket kan göras oavsett om boupptecknin gen utgör förvärvshandling eller om den behövs som komplettering i ett ärende. Observera att även vid E-ansökan/Digital ansökan godtas en skannad bestyrkt kopia av boupptecknin gen.

Brist i dödsbodelägarkretsen

Om någon utelämnats från dödsbodelägarkretsen i boupptecknin gen men det ändå framgår av boupptecknin gen att denne är dödsbodelägare ska Fastighetsinskrivningen, i lagfartsärendet, anse att boupptecknin gen är riktig, Hovrätten för Övre Norrland, Ö 196-03.

Datum saknas på boupptecknin gen

När förrättningsdatum saknas i boupptecknin g och ingen annan datering är angiven ska förvärvsdatum inte anges. Om förrättningsdatumet är felaktigt i boupptecknin gen ska datum heller inte anges.

Exempel:

Person avled 22 juni 2022. Boupptecknin g registrerades hos Skatteverket 30 september 2022, som förrättningsdag har angivits 29 juli 2002. Eftersom det är oklart om det är mer än årtalet som angivits felaktig ska inget datum anges.

Dödsbodelägare avlider efter att boupptecknin gen upprättats

När ett dödsbo säljer en fastighet/tomträtt och en av dödsbodelägarna (i detta exempel kallad Z) avlider efter att köpekontrakt upprättas men innan köpebrev utfärdats, ska Z:s dödsbodelägare underteckna köpebrevet tillsammans med dödsbodelägarna i det säljande dödsboet. Samma sak torde gälla om dödsbodelägaren avlider efter att boupptecknin gen registrerats men innan kontraktet undertecknats.

För att styrka dödsbodelägarkretsen efter Z ska då en inregistrerad bouppteckning efter denne inges. För det fall att den avlidne dödsbodelägarens (Z:s) dödsbodelägare utgörs av samma personer som utgör det säljande dödsboets dödsbodelägare, ska av överlåtelsehandlingen framgå att undertecknandet skett i bägge dessa egenskaper.

Dödsbolagfart

Testamente och arvsavståendehandlingar behöver inte bifogas till en ansökan för att dödsbolagfart ska kunna beviljas. Observera att dessa handlingar ska bifogas när en ensam dödsbodelägare ansöker om lagfart eller när dödsboet förfogar över fastigheten.

I bouppteckningar förekommer ofta en anteckning om att en dödsbodelägare har gjort ett arvsavstående. Anges det att arvsavståendet består av en angiven summa pengar behöver inte arvsavståendehandlingen inges. Detta gäller även om det i bouppteckningen hänvisas till en speciell bilaga.

LAGFART FÖR MAKE/MAKA MED STÖD AV BOUPPTECKNING, BASBELOPPSREGELN

I en bouppteckning har antecknats maka och särkullbarn som dödsbodelägare och boets behållning understiger fyra basbelopp. Makan kan trots detta inte få lagfart med stöd av bouppteckningen.

Basbeloppsregeln är en arvsregel och det kan finnas dolda övervärden som inte framgår av bouppteckningen. Arvskifte krävs, möjligen kan även en förklaring på bouppteckningen godtas, om alla dödsbodelägare skriver under och det framgår att makan på grund av att behållningen understiger fyra basbelopp, övertar hela boet.

Övriga frågor

Fastigheten ska vara upptagen i bouppteckningen med rätt ägare. Undantag kan accepteras till exempel vid mycket gamla dödsbon, där en fastighet som ägts av två makar upptagits med fel andelar.

När inbördes testamente är upprättat före 1988 med förbehåll för bröstarvinges laglott, se avsnitt 4.2.6.10.

Om det i bouppteckningen enbart finns universella testamentstagare och inga legala arvingar, måste en tilläggsbouppteckning göras.

4.2.6.8.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1973 s. 445

Ett dödsbo kan inte få lagfart med stöd av bouppteckning efter den avlidne maken/makan, när fastigheten ägs av den efterlevande maken/makan.

NJA 1989 s. 542

Vid samförvaltning av ett dödsbo utmynnar förvaltningen regelmässigt i ett arvskifte, ibland föregånget av bodelning. I dessa fall blir skiftet en naturlig

slutpunkt för dödsboförvaltningen. När boet förvaltas av boutredningsman utgör avslutandet av dennes uppdrag likaledes en naturlig slutpunkt för dödsboförvaltningen (jfr NJA 1963 s 192). När däremot boet - som här är fallet - förvaltas av en ensam delägare krävs inte något skifte för att denne skall tillträda sitt arv. (Se till det föregående NJA II 1933 s 165 ff och 360 samt Walin, Kommentar till ärvdabalken II, 2 uppl 1984, s 36 f och 164.). Vid ensamförvaltning bör dödsboförvaltningen normalt anses avslutad när bouppteckningen registreras. Denna tidpunkt har också - med vissa här inte aktuella undantag - valts som utgångspunkt för ensam dödsbodelägares skyldighet att söka lagfart (se 20 kap 2 § 2 st 3 JB).

RH 1989:26

Med en bouppteckning som förvärvshandling kan lagfart beviljas för antingen dödsboet eller en ensam dödsbodelägare. När det är oklart om det är dödsboet eller den enskilde som söker lagfart, ska Fastighetsinskrivningen undersöka detta.

Svea hovrätt, 1985 13:SÖ 16

Ett oskiftat dödsbo där den efterlevande maken/makan förvärvat en fastighet efter den andre makens/makans död har ansetts kunna ingå i bodelning och arvskiftet mellan den efterlevande maken/makan och deras gemensamma barn.

4.2.6.9 Arvskifte

Reglerna om arvskifte finns i ärvdabalken (23 kap). Ett arvskifte är ett skriftligt avtal om fördelning av kvarlåtenskap i ett dödsbo, mellan minst två eller fler dödsbodelägare. Det är enbart arvingar och universella testamentstagare som är behöriga att delta i ett arvskifte. För att arvskiftet ska vara giltigt krävs det att det har undertecknats av samtliga dödsbodelägare, 23 kap 4 § ÄB. När lagfart söks med stöd av arvskifte ska arvskiftet skickas in i original tillsammans med en kopia av inregistrerad bouppteckning, eventuellt testamente/testamenten och eventuella arvsavstående/arvsavstående.

För att Fastighetsinskrivningen ska kunna bevilja lagfart med stöd av ett arvskifte behöver fastigheten eller fastigheterna vara angivna i arvskiftet. Det behöver också framgå av arvskiftet vem eller vilka som tillskiftas fastigheten/fastigheterna samt med vilken andel.

Finns fastigheten/fastigheterna inte alls upptagna i skiftet ska Fastighetsinskrivningen avslå ansökan. Det kan till exempel handla om fall där det av arvskiftet endast framgår att alla dödsbodelägare delar lika på alla tillgångar.

Om arvlåtaren avled före 1 januari 1988 ska arvskiftet vara bevittnat av två personer, se 2 p övergångsbestämmelserna lag 1987:231 införd under ÄB 3:1. Se även avsnitt 4.2.6.9.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Vad gäller dödsbodelägarkretsen när det finns en efterlevande make/maka till den avlidne, se avsnitt 5.6.2 Makes/makas arvsrätt.

När dödsbodelägarna inte kommer överens

Redan i ett inledande skede av dödsboets förvaltning kan det visa sig att dödsbodelägarna har svårt att komma överens eller att dödsboet är så omfattande att en företrädare behöver utses. Det är då möjligt för en eller flera dödsbodelägare att ansöka om en boutredningsman och/eller en skiftesman. Detta görs hos tingsrätten där den avlidne hade sin hemvist vid dödsfallet (det vill säga där den avlidne var folkbokförd den 1 november året innan denne avled). En boutredningsmans främsta uppgift är att utreda och förbereda boet för skifte. Boutredningsmannen kan hjälpa till att upprätta skifteshandlingen om dödsbodelägarna vill det. Boutredningsmannen kan annars besluta om att tvångsskifta boet om dödsbodelägarna inte kommer överens.

Skiftesmannens uppdrag är begränsat till att genomföra arvsskifte. Finns det en boutredningsman förordnad blir denne utan något särskilt förordnande också skiftesman om han inte är delägare eller att någon annan skiftesman har förordnats, 23 kap. 5 § ÄB.

Överförmyndaren

Är någon dödsbodelägare omyndig eller har god man eller förvaltare krävs det att överförmyndaren samtycker till fördelningen, 15 kap. 5 § FB. Har arvskiftet förrättats av en särskilt förordnad skiftesman eller boutredningsman är 15 kap. FB dock inte tillämpligt, se Walin, kommentar till ärvdabalken del II, 3:e uppl. s. 237. Om testamentsexekutor finns är hen också skiftesman. Överförmyndarens samtycke behövs inte heller om samtliga dödsbodelägare företräds av samma förmyndare, gode man eller förvaltare, enligt 15 kap. 1 § 3 st. FB.

Förvärv av del av fastighet genom familjerättsligt fång

Bestämmelser om förvärv av del av fastighet genom bodelning finns i 13 kap. 5 § ÄktB. Observera att de bestämmelserna skiljer sig betydligt från regleringen i 4 kap. 7-9 §§ JB. Endast andelsförvärv utan villkor om utbrytning är giltigt. Makarna innehar då fastigheten med samäganderätt. Övriga förvärv genom bodelning av del av fastighet är inte tillåtna och medför att bodelningen är ogiltig i sin helhet. Efter bodelningen företagen fastighetsbildning botar inte bristen.

Bestämmelser om förvärv av del av fastighet genom arvskifte finns i 23 kap. 3 § 2 och 3 st. ÄB. Observera att förvärv genom arvskifte av del av fastighet inte innebär att hela skiftet blir ogiltigt utan endast att skiftet är ogiltigt i den delen. Bestämmelserna om förvärv av del av fastighet genom förordnande i testamente finns i 12 kap. 12-13 §§ ÄB. De reglerna överensstämmer i stort sett med regleringen i 4 kap. 7-9 §§ JB. Observera att sexmånadersfristen räknas från det att testamentet har vunnit laga kraft och legatet har utgetts till legatarien, jämför avsnitt 4.2.6.10 Testamente. Lagfartsansökan ska avslås, om sexmånadersfristen eller annan i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning försuttits, om sådan ansökan avslagits eller om förvärvet enligt lag är ogiltigt. Motsvarande bestämmelser om vilandeförklaring finns

i 20 kap. 7 § p. 11 JB. Ansökan om lagfart ska förklaras vilande när förvärvet är beroende av fastighetsbildning.

4.2.6.9.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 196-03

Sökanden hade gett in ett arvskifte och en kopia på en inregistrerad boupptteckning i lagfartsärendet. Arvskiftet var undertecknat av den avlidnes dotter och den avlidnes dotterson. I boupptteckningen var endast den avlidnes dotter upptagen såsom dödsbodelägare. Längre ner i boupptteckningen framgick det dock att dottern avstått 1/2 av arvet till sin ende son. Fastighetsinskrivningen avslog lagfartsansökan på grund av att förvärvshandlingen inte upprättats såsom föreskrives i lag samt att dödsbodelägarkretsen i arvskiftet inte stämde överens med angiven dödsbodelägarkrets i inregistrerad boupptteckning, 20 kap 6 § p. 2 JB. Även om dödsbodelägarkretsen inte angetts på ett korrekt sätt i den inregistrerade boupptteckningen ansåg hovrätten att Fastighetsinskrivningen skulle beviljat lagfartsansökan då det av boupptteckningen gick att utläsa att den avlidnes dotterson var dödsbodelägare på grund av arvsavståendet.

Svea hovrätt T 746-13

Över ett arvskifte ska enligt 23 kap. 4 § ärvdabalken upprättas en handling som skrivs under av delägarna. Närmare föreskrifter hur en skifteshandling ska vara utformad preciseras inte i lagen. Hovrätten godtog en upprättad skifteshandling som inte var undertecknad men åtföljd av separata bekräftelsehandlingar som undertecknats av delägarna och vari framgick att den undertecknade tagit del av och förstått innehållet av arvskiftet.

4.2.6.9.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Arvskifte, datum saknas på arvskifteshandlingen

När ett arvskifte inte innehåller något datum när dödsbodelägarna undertecknat handlingen, ska inget datum anges.

Bevittning av arvskifte

Arvskiften efter personer avlidna före den 1 januari 1988 ska vara bevittnade av två personer för att vara giltiga. Söker någon lagfart med stöd av ett arvskifte som saknar bevittning ska Fastighetsinskrivningen avslå ansökan enligt 20 kap 6 § 2 p JB p g a att arvskiftet är ogiltigt. Har särskilt förordnad skiftesman eller boutredningsman upprättat arvskifte krävs inte bevittning.

Vittnena behöver inte vara närvarande vid dödsbodelägarnas undertecknande av arvskiftet utan kan bevittna namnteckningarna i efterhand om dödsbodelägarna vidkänns sin namnunderskrift (se Kommentar till gamla Ärvdabalken, del II, sid. 224 av Gösta Walin och NJA 1947 s 270 och NJA 1969 s 536, samt även p 2 i övergångsbestämmelserna, införda efter 3 kap. 1 § ÄB).

Arv genom beslut av boutrednings-/skiftesman

En boutrednings-/skiftesman har som främsta uppgift att fördela arvet genom att försöka nå en överenskommelse mellan dödsbodelägarna. Om uppdraget lyckas så att samtliga dödsbodelägare undertecknar arvskifteshandlingen, kan lagfart beviljas med stöd av arvskifteshandlingen.

Om skiftesmannen inte får samtliga dödsbodelägare att gå med på fördelningen kan boutredningsmannen besluta om hur dödsboet ska skiftas, man säger att boutredningsmannen förrättar ett skifte eller att det skett ett tvångsskifte. Samtliga dödsbodelägare ska delges beslutet och fullföljdshänvisning (information om att beslutet måstes klandras inom viss tid annars vinner det laga kraft). Det är viktigt att såväl skiftesbeslutet som fullföljdshänvisningen delges, eftersom det påverkar beslutets möjlighet att vinna laga kraft. Fullföljdshänvisningen kan finnas i beslutet om arvskifte, som en bilaga eller i ett följebrev. En kopia av boutrednings-/skiftesmans förordnande ska skickas in i lagfartsärendet.

Arvskifte förrättat av boutrednings-/skiftesman godtas som förvärvshandling om det har vunnit laga kraft. Om arvskiftet i någon del klandras vinner det som huvudregel inte laga kraft i någon del, se avsnitt 4.2.6.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Hur vinner arvskiftet laga kraft?

1. *Klanderfristen har löpt ut*
   Beslutet om arvskifte vinner laga kraft om tiden för klander (fyra veckor från delgivning) gått utan att klandertalan väckts.
   Arvskiftet tillsammans med fullföljdshänvisning ska ha delgivits samtliga dödsbodelägare. Detta kontrolleras genom delgivningsbevis. Det är viktigt att det framgår vilken/vilka handlingar som har delgivits, av vem och när handlingarna togs emot. Ett kvitto på uthämtade handlingar som skickats med REK kan inte godtas om det inte framgår vilka handlingar försändelsen innehöll.
   Ärendet ska innehålla ett klanderfrihetsbevis utfärdat tidigast fyra veckor efter det datum den person som blivit delgiven sist undertecknat delgivningen. Klanderfrihetsbeviset ska vara utställt av den tingsrätt som förordnat boutrednings-/skiftesman.

Intyg av boutrednings-/skiftesmannen om när delgivning av tvångsskifte och fullföljdshänvisning har skett kan som utgångspunkt godtas. Intygar hen även att arvskiftesbeslutet har vunnit laga kraft behövs ingen ytterligare utredning. (”Jämför med prop. 2009/10:237 s. 163)”

2. *Arvskiftet fastställs genom en lagakraftvunnen dom*
   Se avsnitt 4.2.6.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar vilket även gäller för arvskifte upprättat av boutredningsman/skiftesman.

3. *Parterna godkänner arvskiftet*
   Om parterna tecknar sitt godkännande på arvskiftet ser vi det inte längre som ett tvångsskifte.

4.2.6.10 Testamente

Ett testamente är en persons yttersta vilja, ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur kvarlåtenskapen ska fördelas efter dennes död. Den som upprättat testamentet kallas för testator och kan testamentera egendomen exempelvis till utvald legal arvinge, en vän, en förening eller en stiftelse. Den som ärver enligt testamentet benämns testamentstagare. I de fall testamentet gör gällande att all kvarlåtenskap, eller viss andel av den, ska tillfalla en testamentstagare blir denne universell testamentstagare och betraktas som dödsbodelägare redan i och med dödsfallet, 18 kap. 1 § 4 st. ÄB. Om testamentet i stället avser att viss bestämd egendom till testamentstagaren så som en sak eller en specifik fastighet kallas denne för legatarie och egendomen för legat. En legatarie är inte dödsbodelägare till följd av legatet, men kan ändå vara dödsbodelägare som legal arvinge eller universell testamentstagare.

Till dess att ett testamente vunnit laga kraft är dödsbodelägare både legala arvingar (de som ärver enligt ärvdabalken om inget testamente finns) och universella testamentstagare. I situationer då dödsbodelägarkretsen förändras på grund av ett testamente måste testamentet först vinna laga kraft. Saknas arvingar anses Allmänna arvsfonden vara arvinge/dödsbodelägare.

Söks lagfart på grund av testamentet ska kopia på inregistrerad bouppteckning efter testator alltid skickas in. I bouppteckningen ska fastigheten finnas med som den avlidnes tillgång. Av bouppteckningen framgår också vilka som är dödsbodelägare.

En handling som inte uppfyller formkraven för ett testamente kan vara giltig om den inte klandras av arvingarna. Det måste dock vara en handling som upprättats för dödsfalls skull, jämför Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 44-04 och 45-04.

Gällande utfästelse om gåva efter gåvogivarens död, se avsnitt 4.2.1.6 Överlåtelseförklaring.

Nödtestamente

Om en testator inte kan upprätta ett ordinärt testamente på grund av sjukdom eller nödsituation finns det två former av nödtestamente (se 10 kap. 3 § ärvdabalken). Det är dels ett muntligt nödtestamente inför två vittnen, dels en egenhändigt skriven och undertecknad obevittnad handling. Nödtestamentet är giltigt endast i tre månader efter att nödsituationen har upphört och testatorn har återfått förmågan att upprätta ett vanligt testamente.

Huvudregeln är att nödtestamentet ska ersättas med ett ordinärt testamente inom tre månader, annars är det inte längre giltigt. Observera att en handling

som inte uppfyller formkraven för ett nödtestamente ändå kan bli giltigt genom att

a) de legala arvingarna godkänner testamentet, eller

b) att testamentet inte klandras inom sex månader från delgivning (se 14 kap. 5 § ärvdabalken).

Men för att vara giltig måste handlingen ha upprättats med tanke på dödsfallet (se Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 44-04 och 45-04).

Universell testamentstagare

Om testator har bestämt att all kvarlåtenskap, eller viss andel av den, ska tillfalla testamentstagaren blir denne universell testamentstagare och betraktas som dödsbodelägare redan i och med dödsfallet 18 kap 1 § 4 st. ÄB.

Ifall då testamentstagaren blir ensam dödsbodelägare kan lagfart beviljas på testamentet eller boupptecknigen (se råd och anvisningar 4.2.6.10.3). I annat fall måste ett **arvskifte** mellan arvingarna och testamentstagare skickas in och lagfart meddelas då på arvskiftet, se avsnitt 4.2.6.9.

Legatarie/legat

Legat till person som inte är dödsbodelägare

Om testamentstagaren får viss bestämd egendom så kallas testamentstagaren för legatarie och egendomen för legat. En legatarie är inte dödsbodelägare. Får testamentstagaren en fastighet som legat ska lagfart beviljas på testamentet i original.

För att kunna bevilja lagfart för någon som har fått en fastighet som legat i testamente krävs det, utöver att testamentet har vunnit laga kraft enligt nedan, att fastigheten har utgivits vilket innebär att fastigheten överlämnats.

I lagfartsärendet ska det därför lämnas in utredning som visar att legatarien (den som ska ta emot legatet) tillträtt fastigheten efter medgivande av dödsbodelägarna eller någon annan som handlar på uppdrag av dödsboet. Handlingen behövs för att se att legatarien fått rådighet över fastigheten och innebär en skyddsregel för att dödsboet inte ska bli insolvent, dvs stå utan medel att betala eventuella skulder med. De legala arvingarna kan godkänna testamentet som så, men det kanske inte finns tillgångar nog i boet att utge legatet eller så inkräktar legatet på laglott eller makes basbeloppsskydd. Utgivandet av legatet visar att alla legala arvingar anser att det finns tillgångar så att legatet kan verkställas.

Saknas uppgift om att fastigheten getts ut ska ansökan om lagfart förklaras vilande (20 kap. 7 § p 5 JB).

Som bevis om utgivande av legat godtas en av följande handlingar:

1. Intyg undertecknat av samtliga dödsbodelägare om att legatet har utgivits. Om någon dödsbodelägare är en juridisk person ska legatet utges av behöriga firmatecknare för den juridiska personen.

2. Arvskifteshandling där legatet utges.
3. Intyg från boutredningsman/testamentsexekutor om särskild förvaltning anordnats, om att legatet utgivits.
4. Om dödsboet förvaltas av dödsbodelägare, intyg från ingivaren eller från någon av dödsbodelägarna eller annan, dock inte från legatarien själv, varav framgår att legatet har utgivits med samtliga dödsbodelägares medgivande.

Legat till legal arvinge

Legal arvinge som får fastighet som legat kan beviljas lagfart med stöd av följande alternativa förvärvshandlingar:

1. **Testamente** i original som vunnit laga kraft och handling som visar att legatet har utgivits.
2. **Arvskifteshandling** om det är flera dödsbodelägare där fastigheten i fråga/legatet tilldelas arvingen i arvskiftet. Legatet behöver då inte särskilt utges. Med ansökan ska dock finnas handling som visar att testamentet har vunnit laga kraft beträffande de legala arvingar som omnämns i bouppteckningen men som inte har deltagit i arvskiftet.
3. **Bouppteckning** om legatarien även blivit ensam dödsbodelägare (universell testamentstagare) till följd av att testamente har vunnit laga kraft. Lagfart kan också beviljas på **testamentet**, se 4.2.6.10.2 angående original/kopia. Vid ansökan om lagfart behöver sökanden inte ge in handling som visar att legatet utgetts eftersom det ingår i boets samtliga tillgångar som arvingen ärver ensam.

Legat till underårig eller den som har god man alternativt förvaltare

Legat till underårig eller till den som har god man alternativt förvaltare ges ut på samma sätt som övriga legat. Det krävs ingen form av medgivande från förmyndare, god man, förvaltare eller överförmyndare för att detta ska kunna ske.

Laga kraft

Ett testamente kan vinna laga kraft på följande sätt:

- Alla arvingar godkänner testamentet (14 kap. 4 § ÄB).
- Bestyrkt kopia av testamentet har delgetts alla arvingar och ingen har klandrat vid domstol inom sex månader från delgivningen (14 kap. 4-5 §§ ÄB).
- Testamentet har förklarats gällande efter ett avgörande i domstol som har vunnit laga kraft.

Vem ska delges/godkänna ett testamente?

Testamentet ska delges testators arvingar (14 kap 4 § ÄB). Med arvinge menas efterlevande maka, arvingar som annars skulle varit arvsberättigade (från första, andra eller tredje arvsklassen) och legala efterarvingar (första och andra arvsklassen). Finns efterlevande make ska inte gemensamma barn delges i egenskap av bröstarvingar utan som efterarvingar.

Rör det sig om inbördes testamente mellan makar behöver efterlevande make inte godkänna eller delges testamentet.

Godkännande av testamente

En arvinge som har godkänt ett testamente behöver inte delges det. Några formkrav för godkännandet finns inte men för vår handläggning krävs av bevisskäl att det är skriftligt. Ett skriftligt godkännande kan göras på själva testamentet, på en kopia eller avskrift, eller i en särskild handling där det framgår vilket testamente som avses. Godkännandet kan även ske elektroniskt. Det är dock viktigt att betona att ett godkännande aldrig kan ske genom passivitet. Om testamentet visas upp vid en boupptecknin men arvingarna inte invänder, innebär detta inte att de har godkänt testamentet.

Dödsbodelägare är inte alltid arvinge

En dödsbodelägare behöver endast godkänna testamentet om denne även är testators arvinge. Observera att en dödsbodelägare inte nödvändigtvis är arvinge. En dödsbodelägare som inte är testators arvinge kan till exempel vara en granne som är universell testamentstagare och i vissa fall den först avlidna makens efterarvingar.

Exempel

X avlider och efterlämnar make och Efterlevande make ärver kvarlåtenskapen med fri förfoganderätt och upprättar ett nytt testamente. När efterlevande maken avlider behöver den först avlidne makens arvingar normalt sett inte delges det nya testamentet eftersom de inte är arvingar efter testator, det vill säga den efterlevande maken. Däremot är de upptagna som dödsbodelägare i efterlevande makens boupptecknin eftersom de har rätt att få ut sitt arv efter den först avlidne maken (efterarvingar). Se Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2014-03-25 i mål nr Ö 459-13, se avsnitt 4.2.6.10.1. Om den efterlevande maken däremot saknar arvingar blir efterarvingarna till först avlidne maken arvsberättigade även efter den sist avlidna maken (3 kap. 8 § ÄB) och ska då delges det nya testamentet.

Kan företrädare godkänna eller delges testamente för huvudmannens räkning?

En företrädare såsom en god man, förvaltare eller förmyndare kan aldrig godkänna ett testamente, men kan ta emot en delgivning av testamentet för huvudmannens räkning.

Om företrädaren har godkänt ett testamente ser vi det som en delgivning av testamentet för huvudmannens räkning, se även avsnitt 5.7.1 Godmanskap, förvaltarskap och förordnad förmyndare och avsnitt 5.7.2 Förmyndarskap för underårig. Observera att ”bevaka rätt” måste ingå i förordnandet. Det är inte tillräckligt att endast ”förvalta egendom” eller ”sörja för person” ingår i förordnandet.
Även fullmaktshavare av framtidsfullmakt kan delges men inte godkänna testamente. Detsamma gäller fullmaktshavare av generalfullmakt eller annan fullmakt, om delgivning av testamente omfattas av fullmakten.

Äldre bestämmelser om försummad bevakning av testamente

En testamentstagare som ville göra ett testamente gällande till sin fördel skulle fram till den 1 juli 1989 som huvudregel bevaka testamentet vid tingsrätten. Denna bevakning gällde för samtliga testamentstagare. Efter bevakningen skulle testamentet delges de legala arvingarna. Bevakning sker genom att testamentet visas upp vid tingsrätt som upprättar ett protokoll. Detta protokoll blir då ett bevis om att bevakning skett.

Om bevakningen försummades förlorade testamentstagaren sin rätt gentemot de legala arvingarna.

Om en testamentstagare har förlorat sin rätt mot en legal arvinge på grund av att ett testamente inte bevakats, ska den rättsförlusten kvarstå även efter den 1 juli 1989 (lagen [1989:308] om ändring i ärvdabalken). Om en testamentstagare försummade att bevaka testamentet enligt de gamla bestämmelserna, kan testamentstagarens arvingar inte idag rätta till den försummade bevakningen genom att testatorns legala arvingar godkänner testamentet i enlighet med de nya bestämmelserna (dvs från och med den 1 juli 1989).

Vid lagfartsansökan krävs protokoll, delgivning och handling som visar att testamentet vunnit laga kraft. Saknas något i denna utredning kan lagfart sökas genom lagfartssammanträde.

Undantag från krav på bevakning om testamentet godkänts

En testamentstagare behövde inte bevaka testamentet om den avlidnas legala arvingar uttryckligen hade godkänt testamentet (det vill säga fram till den 1 juli 1989). Testamentet behövde i den situationen inte delges eftersom det hade visats upp och godkänts av de legala arvingarna.

Utredning

Sökanden ska ge in den utredning som krävs för att visa att testamentet har vunnit laga kraft. Enbart en uppgift i boupptecknigen om att testamentet vunnit laga kraft är inte tillräckligt, se även 4.2.6.10.3 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar. Däremot kan testamentesgodkännande finnas som bilagor till boupptecknig om godkännande har gjorts i samband med att boupptecknigen upprättats.

Godkännande av testamente behöver inte göras på visst sätt men kan till exempel visas genom att sökanden ger in ett av arvinge undertecknat godkännande skrivet på kopia av testamentet.

Delgivning av testamente visas oftast genom att sökanden ger in arvinges underskrift om delgivning på en bestyrkt kopia av testamentet eller genom kopior av mottagningsbevis från posten som skrivits under av arvinge. Av mottagningsbeviset måste det då framgå (kunna utläsas) att det är det aktuella testamentet som har mottagits.

Den utredning om godkännande eller delgivning som skickas in ska alltså visa att det är just det aktuella testamentet som är godkänt alternativt delgivet.

Ett intyg från tingsrätt kan visa om klandertalan har väckts inom sex månader från delgivningen.

Fri förfoganderätt och full äganderätt

I ett testamente kan det förordnas att egendom erhålls med **fri förfoganderätt** eller med **full** äganderätt. Den största skillnaden innebär att det som erhålls med fri förfoganderätt medför vissa begränsningar.

Att testamentera bort egendom med **fri förfoganderätt** innebär att testamentstagaren fritt får disponera över arvet och använda det men med vissa begräsningar. Egendom man ärvt med fri förfoganderätt får inte testamenteras bort till annan. Anledningen till denna begränsning är att arvet efter den först avlidne ska fördelas till dennes arvingar när den som ärvt med fri förfoganderätt går bort.

Att testamentera bort egendom med **full äganderätt** innebär att testamentstagaren fritt får disponera över arvet utan några begräsningar.

Inbördes testamentet upprättat före 1988

Före 1988 upprättades i allmänhet testamente mellan makar i syfte att vara till förmån för efterlevande make/maka och skydda egendom i boet mot anspråk från andra arvingar, så kallat inbördes testamente. Det gick dock inte att undanta bröstarvinges laglott varför det ofta formulerades som att efterlevande ärvde allt med undantag för, förbehåll om eller rätt till laglott för bröstarvinge eller bröstarvingar. Detta innebär att testamentet har fått en motsatt effekt sedan dagens regler började gälla. I situationen där det finns en efterlevande make/maka och endast gemensamma barn blir även bröstarvingarna dödsbodelägare om det framgår av ett testamente att bröstarvingarna ska ha laglott.

Om det finns testamente som är upprättat före 1988, varigenom den efterlevande maken/makan ärver kvarlåtenskapen med förbehåll för bröstarvinges laglott och bröstarvingen enbart är upptagen som efterarvinge, ska Fastighetsinskrivningen godta boupptecknigen. Detta förutsätter även att dödsfallet har inträffat efter den 1 januari 1988. Ett intyg från bröstarvingarna att testamentet har tolkats så, att dessa inte ska få ut sin laglott förrän efter efterlevande makens/makans död, ska också skickas in, se NJA 2001 s. 865.

4.2.6.10.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 44-04 och 45-04

Ett avtal mellan sambor som bifogats en boupptecknig och som godkänts såsom testamenteshandling av sambornas gemensamma barn har inte ansetts kunna ligga till grund för lagfart eftersom det inte var upprättat för dödsfalls skull. Avtalet, som var undertecknat 1979 med sambornas bevittnade underskrifter, hade följande lydelse. ”Under vår samlevnad och i händelse av framtida separation ska giftermålsbalkens regler om makars egendom och bodelning gälla”.

Hovrätten för Övre Norrlands, Ö 459-13.

Sedan efterlevande make med fri förfoganderätt ärvt kvarlåtenskapen upprättade hon nytt testamente. Efterarvingarna till den först avlidna maken ansågs inte ha rätt att klandra det nya testamentet eftersom de inte var arvingar till den efterlevande maken.

NJA 1948 s 359

Angående möjlighet att genom fullmakt godkänna testamente, se mer avsnitt 4.2.5.2.

NJA 2001 s. 865

Ett före år 1988 upprättat inbördes testamentet med undantag för bröstarvinges laglott har tolkats så att bröstarvingarna inte erhållit rätt till laglott vid den först avlidna makens frånfälle. Som bilagor till boupptecknigen fanns testamentesgodkännanden från bröstarvingarna med en förklaring om att deras tolkning var att de hade rätt till arv först efter båda föräldrarnas bortgång.

4.2.6.10.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Vid registrering av boupptecknigar kontrollerar Skatteverket inte att testamenten vunnit laga kraft. Skatteverket kontrollerar bara att de legala arvingarna kallats till boupptecknigen alternativt godkänt testamentet före förrättningen eller varit närvarande vid denna. Om det antecknats att samtliga legala arvingar godkänt testamentet, vilket kan ha skett efter boupptecknigsförrättningen, är inget som Skatteverket kontrollerar. Fastighetsinskrivningen kan därför inte lita på en uppgift i boupptecknigen om att samtliga legala arvingar godkänt testamentet, utan måste kontrollera att testamentet har vunnit laga kraft.

Lagfart på boupptecknig eller testamente

Legala arvingar är de personer som enligt ärvdabalken ärver om inget testamente finns. Det är till exempel efterlevande make eller maka, barn, syskon eller allmänna arvsfonden. I lagen används ordet ”arvinge” om dessa. En legal arvinge som blivit ensam dödsbodelägare kan få lagfart med stöd av boupptecknigen (20 kap. 5 § JB). En person som ärver både med stöd av lag och med stöd av testamente räknas fortfarande som en legal arvinge. Har vi fått in både boupptecknig i original och testamente i original beviljas lagfart på testamente i första hand.

En person som blir dödsbodelägare enbart genom ett testamente är universell testamentstagare och kallas ibland för ”arvinge” men är **inte** en legal arvinge. Till exempel när testatorn testamenterat all sin kvarlåtenskap till en nära vän, granne eller välgörenhetsorganisation. Lagfart beviljas på testamentet när det har vunnit laga kraft.

Testamentet i original eller kopia

För elektroniska ansökningar (digital samt e-ansökan) krävs en elektroniskt bestyrkt kopia av det ursprungliga testamentet.

För pappersansökningar kan fastighetsinskrivningen godta en kopia av testamente som förvärvshandling om det gäller en ensam dödsbodelägare.

Legat: En kopia av ett testamente kan godtas vid legat, men det måste finnas en förklaring till varför originalet inte kan lämnas in, till exempel att originalet kommit bort eller förvaras hos domstol eller myndighet i annat land. Det är då inte nödvändigt att testamentet tidigare har visats för en myndighet. Dödsbodelägarna behöver bekräfta äktheten hos kopian. En sådan bekräftelse syftar till att samtliga dödsbodelägare samtycker till att testamentet ska ses som ett originaltestament, även om det tex endast hittats en kopia av det. Bekräftelse kan ske genom exempelvis undertecknande direkt på kopian, intyg eller genom att testamentet tas upp i boupptecknigen tillsammans med bekräftelse från samtliga dödsbodelägare.

I övrigt gäller vad som stadgas i avsnitt 4.2.6.10 Testamente om exempelvis godkännande, delgivning och utgivande av legat.

4.2.6.11 Arvsavstående, arvsöverlåtelse och arvsavsägelse

I ärvdabalken (ÄB) saknas reglering avseende överlåtelser av arv utöver 17 kap om avsägelse från arv under arvlåtarens livstid. Trots avsaknad av reglering är överlåtelser av arv vanligt förekommande och är accepterat i rättspraxis och doktrin.

En arvinge kan avstå från sin rätt antingen genom att avsäga sig sin rätt till arv (arvsavtal/arvsavsägelse) eller genom att överlåta (arvsöverlåtelse/arvsavstående) sin rätt till någon annan.

Se även avsnitt 5.11.1 Staten gällande Allmänna arvsfondens avstående av arv.

Arvsavtal/Arvsavsägelse

I 17 kap ÄB regleras avsägelse från arv under arvlåtarens livstid, så kallade arvsavtal. Avsägelsen ska ske skriftligt hos arvlåtaren till exempel genom godkännande av testamente (17 kap 2 § ÄB).

Fastighetsinskrivningens uppfattning är att en arvtagare även efter arvlåtarens död kan välja att inte göra anspråk på sitt arv genom att avsäga sig sin del i kvarlåtenskapen. Effekten av att avsäga sig sitt arv är att arvet går tillbaka till arvlåtarens dödsbo och fördelas mellan övriga arvtagare. Den som avsäger sig sitt arv ”sågar därmed av sin arvsgren” (jämför begreppet i ärvdabalken *varje gren taga lika lott*) med effekten att även dennes legala arvingar blir lottlösa.

Eftersom arvet går tillbaka till arvlåtarens dödsbo behöver det av en arvsavsägelse inte framgå vem som får arvet (eller fastigheten om den som avsäger sig arvet är legatarie).

Arvsöverlåtelse/Arvsavstående av hela eller ideell andel

Arvsöverlåtelse/arvsavstående är båda en överlåtelse av arv från en arvsberättigad person till antingen dennes legala arvingar (arvsavstående) eller någon annan utomstående (arvsöverlåtelse).

Arvsavstående/arvsöverlåtelse kan avse hela arvet, en ideell andel av det eller viss egendom. Med ideell andel menas att dödsbodelägaren överlåter rätten till en bestämd andel (exempelvis 1/3) av den totala kvarlåtenskapen efter den avlidne. Överlåtelse av ideell andel i dödsbo är lös egendom och därför finns inte några formkrav. För att Fastighetsinskrivningen ska veta att ett avstående har gjorts krävs en handling om avståendet som är undertecknad av den som gör överlåtelsen/avståendet. Om arvinge avstår hela arvet eller en ideell andel av arvet blir den som träder in, delägare i dödsboet i den avståendes ställe. Om det är flera dödsbodelägare ska denne därför vara med och underteckna arvskifteshandlingen, se avsnitt 4.2.6.9 Arvskifte.

Om det är fråga om arvsavstående/arvsöverlåtelse behöver det framgå av handlingen vem som får dödsboandelen. Om det inte framgår ska fastighetsinskrivningen kräva in ett förtydligande.

Om en person blir ensam dödsbodelägare på grund av arvsavstående, se avsnitt 4.2.6.8 Boupptecknin g.

Överlåtelsen kan ske även efter att boupptecknin gen har upprättats. Även om dödsbodelägarkretsen ändras genom överlåtelsen behöver tilläggsboupptecknin g inte göras.

Arvsöverlåtelse/Arvsavstående av fastighet

Ett arvsavstående avseende annat än en ideell andel, exempelvis en eller flera fastigheter är en gåva, vilket innebär att formkraven i 4 kap. JB ska vara uppfyllda. Detta innebär att den avståendes namnteckning ska vara bevittnad av två personer samt att mottagaren ska ha undertecknat avståendehandlingen. Vidare ska Fastighetsinskrivningen beakta eventuella tillståndsregler. Fånget, gåva ska anges i stället för arv i fastighetsregistret.

Lagfart ska sökas både för den som gör arvsavståendet och den som tar emot gåvan. Detta gäller oavsett om den som gör arvsavståendet är dödsbodelägare eller legatarie. Beträffande lagfartsansökan kan lagfart beviljas för båda förvärven, om det finns en generell ansökan om lagfart och boupptecknin gen är bifogad till ansökan och kan godtas som förvärvshandling.

Förmyndare, god man eller förvaltare

En förmyndare god man eller förvaltare får inte för den enskildes räkning avstå från arv eller testamente. Om överförmyndaren samtycker till åtgärden, får dock arv avstås enligt 3 kap. 9 § ärvdabalken, vilket innebär att den som avstår kan avstå till förmån för efterlevande make eller maka.

Eftersom avstående av fastighet är att betrakta som en gåva och en förordnad förmyndare, god man eller förvaltare enligt 14 kap. 12 § föräldrabalken, inte får ge bort fast egendom i gåva ska en ansökan om lagfart med stöd av sådant avstående avslås även om överförmyndarens samtycke finns. Detsamma gäller föräldrars förmyndarförvaltning då det finns motsvarande hinder i 13 kap. 11 § jordabalken.

4.2.6.11.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Göta hovrätt, Ö 432/96

Ett arvsavstående från en efterlevande maka till bröstarvingarna ansågs civilrättsligt vara att betrakta som gåva från henne till barnen. Förvärvshandlingen ska därför uppfylla formkraven för gåva.

4.2.7 EXPROPRIATION, EXEKUTIV FÖRSÄLJNING, INLÖSEN

Expropriation

Den som förvärvat en fastighet eller en fastighetsdel genom expropriation kan söka lagfart på den exproprierade fastigheten eller delen med stöd av slutlig dom i expropriationsmålet eller en dom som ger förvärvaren rätt till så kallad kvalificerat förhandstillträde, se avsnitt 9.1 Expropriation. Domen ska ha vunnit laga kraft. Söks lagfart innan expropriationen fullbordats ska ansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p 6 JB. Lagfart kan beviljas först sedan länsstyrelsen meddelat Fastighetsinskrivningen att expropriationen fullbordats eller, när det är fråga om kvalificerat förhandstillträde, att förvärvaren gjort anmälan enligt 6 kap. 10 § expropriationslagen. Lagfart kan då beviljas utan hinder av att föregående ägare inte har lagfart, 20 kap. 9 § JB.

Vid ansökan om lagfart på grund av dom på kvalificerat förhandstillträde bör följande uppmärksammas när det gäller beslut om stämpelskatt. Eftersom expropriationsersättningen då ännu inte blivit slutligt bestämd, kan Fastighetsinskrivningen inte avgöra hur stor stämpelskatt som ska utgå. Lagfart kan beviljas men frågan om stämpelskatten får skjutas upp jämlikt 26 § SL. När mark- och miljödomstolen slutligt bestämt expropriationsersättningen, ska domstolen underrätta Fastighetsinskrivningen om detta. Fastighetsinskrivningen ska då enligt samma bestämmelse besluta om skatten, se avsnitt 11.9 Uppskov med beslut om stämpelskatt.

Exekutiv försäljning

Kronofogden kan sälja en utmätt fastighet under hand eller på auktion. I båda fallen ska kronofogden, sedan försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts, utfärda köpebrev till köparen. Lagfart ska då enligt 20 kap. 9 § JB beviljas även om den föregående ägaren inte har lagfart.

Vid exekutiv försäljning av fastigheten behövs inte dödsbolagfart. När fastighet har överlåtits vid exekutiv försäljning krävs inte heller lagfart för överlåtaren, 20 kap 9 § JB jämfört med 20 kap 7 § p. 2 JB, eftersom Kronofogdemyndigheten ska kontrollera att överlåtaren också är ägare till fastigheten. Att bestämmelsen omfattar utmätning som skett för både prioriterade och oprioriterade fordringar framgår av förarbetena till 20 kap. 9 § JB samt

av kommentaren till jordabalken av Hans Stark, 5:e upplagan, 1979 s. 301. Om köpebrevet förkommit får lagfart beviljas om en kopia skickas in.

Söks lagfart på förvärv vid exekutiv försäljning med stöd av auktionsprotokoll eller protokoll från fördelningssammanträde, innan något köpebrev utfärdats ska ansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p. 6, jämför avsnitt 9.4 Utmätning och betalningssäkring.

När en fastighet säljs exekutivt, krävs inte samtycke från make/maka eller före detta make/maka.

För stämpelskattens beräkning, se avsnitt 11.3.4.

Försäljning via konkursförvaltare

En konkursförvaltare kan begära att Kronofogden säljer fast egendom genom exekutiv försäljning, 8 kap. 6 § konkurslagen. Vid försäljning av en fastighet på begäran av konkursförvaltaren anses konkursboet vara sökande utan förmånsrätt i fastigheten, se 12 kap. 26 § sista stycket utsökningsbalken.

Lagfart ska ändå beviljas med stöd av 20 kap. 9 § JB om begäran enligt 12 kap. 13 § utsökningsbalken har framställts. Om så har skett framgår av protokoll och sakägarförteckning. Om anteckning finns om att exekutiv försäljning är begärd av konkursförvaltaren ska fördelningsprotokollet och sakägarförteckningen begäras in, förutsatt att handlingarna inte redan finns med i anteckningsakten avseende den exekutiva försäljningen.

Inlösen

Lagfart för inlöst mark, exempelvis enligt ledningsrättslagen, kan beviljas med stöd av förrättningshandlingarna sedan beslutet registrerats.

4.2.7.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

RH 1985:125

Sedan en gäldenärs fastighet sålts exekutivt samt försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, har det förhållandet att det pågått rättegång om hävning eller återgång av gäldenärens förvärv inte ansetts hindra att lagfart beviljas på exekutivköparens fång.

4.2.7.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Exekutiv försäljning av lantbruksfastighet

Om fastigheten inropats på exekutiv auktion och omständigheterna är sådana att det krävts förvärvstillstånd om det varit ett vanligt köp ska enligt 13 § jordförvärvslagen, fastigheten avyttras igen inom två år från det att auktionen vunnit laga kraft.

Av 12 kap. 25 § 2 st. utsökningsförordningen framgår att om auktionen avser en jordbruksfastighet ska köparen upplysas om bestämmelserna i 13-16 §§ jordförvärvslagen.

Enligt 13 § 4 st. jordförvärvslagen ska upplysning om dessa bestämmelser antecknas i det köpebrev som utfärdas och antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart söks om inte sökanden visar att avyttringsskyldigheten då har upphört.

Enligt 1 kap. 19 § LM2024/050153 ska en sådan avyttringsskyldighet föras in som en lagfartsanmärkning med ”Avyttringsskyldighet”, se även avsnitt 9.6.2 Avyttringsskyldighet.

Kronofogden ska enligt 7 § jordförvärvsförordningen utan dröjsmål även sända en kopia till Länsstyrelsen av köpebrevet som utfärdas.

Uppgiften om avyttringsskyldighet kan avföras om Fastighetsinskrivningen senare får handlingar som visar att förvärvstillstånd har beviljats.

Om förvärvstillstånd inte beviljas eller söks och fastigheten inte avyttras inom två år kan Länsstyrelsen enligt 13 § 3 st. jordförvärvslagen besluta att egendomen åter ska säljas av Kronofogdemyndigheten på offentlig auktion.

4.2.8 DOMAR OCH BESLUT

Här beskrivs hanteringen av domar och beslut som berör Fastighetsinskrivningen.

Domar och beslut som har vunnit laga kraft och som gäller en fastighet ska skickas av domstolen till Fastighetsinskrivningen, 19 kap 29 § 3 stycket JB. De skickas aldrig i original utan godtas av oss i kopia.

Dom

En dom är ett slutligt avgörande av ett tvistemål, till exempel en rättgångstvist om bättre rätt till en fastighet eller hävning av ett köp. Sådana tvister avgörs av tingsrätt i första hand och kan sedan överklagas till hovrätt och slutligen till Högsta domstolen.

Domar kan också vara avgöranden i tvistemål gällande till exempel en boutredningsmans eller skiftesmans arvskifte som har klandrats (överklagats) till tingsrätt. Eller en bodelning för makar/sambor som har gjorts av en bodelningsförrättare och som har klandrats och avgörs av domstol.

Det kan också komma in en dom eller ett beslut från Mark- och Miljödomstol innehållande till exempel ett förbudsföreläggande på fastigheten som ska antecknas i fastighetsregistret.

Beslut

Ett överklagande av ett inskrivningsärende blir ett ärende vid domstol, till exempel när ett beslut om lagfart överklagas. Ett sådant domstolsärende avgörs genom ett slutligt beslut i ett protokoll från domstolen. Se avsnitt 3.5.2 för information om handläggning av dom/beslut efter att det prövats i domstolen.

Ett beslut från domstol kan också vara ett beslut under en pågående rättegång i ett tvistemål som ännu inte är avgjort. Exempel på ett sådant

beslut kan vara ett domstolsbeslut om kvarstad som ska antecknas i fastighetsregistret (se avsnitt 9.5).

Laga kraft

Beskrivningen av laga kraft nedan avser domar men gäller även för beslut. Undantag kan finnas, det vill säga att en dom eller ett beslut ska hanteras och åtgärdas omedelbart utan att invänta laga kraft. Av det skälet så skickar Ansökningsfunktionen alla domar och beslut för kännedom till juriststödet.

Med laga kraft menas att domen eller beslutet inte har överklagats och inte längre kan överklagas.

När ett inskrivningsärende med en dom ska handläggas ska domen ha vunnit laga kraft.

Har domen inte vunnit laga kraft beslutas om uppskov enligt 19 kap 14 § JB och ärendet bevakas för senare kontroll av laga kraft och handläggning.

Handläggning av domar

Domar hanteras på olika sätt av Fastighetsinskrivningen. Här nedan förklaras vad som ska göras beroende på domens innehåll.

1. **Bättre rätt**

I ett tvistemål om bättre rätt förklarar domstolen i sin dom att A ”äger bättre rätt” till en fastighet än B.

Ett exempel på en sådan är tvist är om lagfart har beviljats trots att en giltig överlåtelse inte har gjorts (vilket kan visa sig i efterhand i domstol). Om tiden för att överklaga beslutet om lagfart har gått ut kan den rätta ägaren i stället väcka talan om bättre rätt till fastigheten.

En dom om bättre rätt är en förvärvshandling vilket innebär att om A har fått bättre rätt än den lagfarna ägaren B till en fastighet, måste A *ansöka om lagfart* med domen som förvärvshandling. Det finns stöd för denna hantering i praxis (se NJA 1989 s. 114 och NJA 1987 s. 137).

Om det framgår av domen att förvärvet grundas på till exempel ett köp eller annat stämpelskattepliktigt förvärv ska stämpelskatt och expeditionsavgift tas ut på vanligt sätt.

Är det den nuvarande lagfarna ägaren B som får bättre rätt till fastigheten enligt domen behöver denne inte ansöka om lagfart. Fastighetsinskrivningen hanterar domen när den kommer in från domstolen genom att enbart ta bort lagfartsanmärkningen *Tvist* vid lagfarna ägaren B:s lagfartsuppgift.

2. **Återgång och hävning**

Återgång

En möjlighet för en part att ensidigt begära köpets *återgång* (köpet går tillbaka) kan vara vanligt förekommande i standardkontrakt som mäklare använder. Återgångsvillkor innebär normalt en rätt för part att under viss tid efter köpeavtalets undertecknande begära köpets återgång förutsatt att vissa händelser inträffar.

Hävning

En part i ett köpeavtal kan ensidigt vilja *häva* köpet vid ett kontraktsbrott, fel i fastighet eller liknande. Hävning av andra överlåtelsehandlingar kan också förekomma.

Handläggning

Vid en dom om återgång eller hävning förklarar domstolen i domslutet att överlåtelsen (köpet, gåvan etcetera) ska återgå eller hävas.

Domar om återgång och hävning handlägger Fastighetsinskrivningen själv utan en lagfartsansökan. Kommer det in en lagfartsansökan tillsammans med en dom om återgång eller hävning, underrättas kunden om att ansökan kan återkallas eftersom vi handlägger domen ändå. Återkallas inte ansökan ska den avvisas enligt 19 kap 12 § JB.

Handläggningen av om återgång eller hävning är densamma i bägge fallen. Som en följd av domen ska Fastighetsinskrivningen återställa förhållandena i fastighetsregistret till tidigare förhållanden. Om ett förvärv återgår eller hävs ska lagfaren ägare avföras (den vars förvärv har gått tillbaka eller hävts). Om ingen återgång eller hävning görs av domstolen, tas enbart lagfartsanmärkningen *Tvist* bort vid lagfarna ägarens lagfartsuppgift.

Skatt och avgift ska inte tas ut om lagfaren ägares lagfart avförs och tidigare ägare får lagfart. Tidigare betald avgift för den lagfarna ägare som avförs annulleras inte. För eventuell återvinning av stämpelskatten vid återgång/hävning av köp, se rättsfall RH 1987:62 i avsnitt 4.2.8.1samt jämför NJA 1986 s 482 i avsnitt 11.12.1 samt avsnitt 11.12 Återvinning.

Det är inte möjligt att föra in någon *helt ny fysisk eller juridisk person* vid en dom om återgång eller hävning utan enbart tidigare förhållanden kan återställas. I annat fall skulle det bli ett nytt förvärv och uppgifterna i fastighetsregistret skulle bli opålitliga om vi följer en sådan dom.

Om bolag A såsom part har inlett en tvist vid domstol om återgång av ett köp, men bolag A därefter upphör genom en fusion med bolag B (som övertar tvisten som part i domstolen) ska lagfarten återställas till bolag A genom avförande av köparens lagfart. Bolag B som har tagit över bolag A (och dess tillgångar) får därefter söka lagfart i anledning av fusion på vanligt sätt.

Undanröjande av lagfart

Notera att vid återgång eller hävning av en överlåtelse behöver domstolen i sitt domslut inte förklara att lagfarten *undanröjs* (även om det ibland uttrycks i domar). Domstol ska bara undanröja en lagfart i de fall där ett *beslut om lagfart* har överklagats och överklagandet beviljas av domstol i ett beslut i domstolsärendet.

3. Förpliktelse att överlåta en fastighet och stadfästa förlikningar

Förpliktelse att överlåta en fastighet

En domstol kan fastslå att någon har en skyldighet (”förpliktas”) att överlåta en fastighet till någon annan, kanske med skrivningar om vad som händer om detta inte följs.

Domen slår alltså inte fast att någon har rätt till en fastighet utan endast en skyldighet att en part ska utföra en framtida rättshandling i form av en överlåtelsehandling.

I sådana fall har inget giltigt förvärv genomförts överhuvudtaget i och med domen. Skickas en lagfartsansökan in med bara en dom innehållande en skyldighet att överlåta en fastighet, utan en överlåtelsehandling, ska en sådan ansökan avslås. Parterna måste reglera villkoren för överlåtelsen och upprätta en separat överlåtelsehandling och därefter ansöka om lagfart på vanligt sätt.

Stadfästa förlikningar

Normalt skriver inte domstolar själva förpliktelser att överlåta en fastighet i sitt domslut. Det är i stället formuleringar som vanligtvis finns i en *stadfäst förlikning*.

En förlikning betyder att parterna i tvistemålet har kommit överens och skrivit en egen överenskommelse hur domstolstvisten ska lösas. Domstolen kan då ta in eller hänvisa till förlikningsavtalet i sitt domslut på parternas begäran. Överenskommelsen blir därigenom *stadfäst* av domstolen och får en tvingande verkan mot parterna i och med att den blir en del av en dom.

4. Fastställelse av visst rättsförhållande

Vid en fastställestalan slår domstolen fast (kommer fram till) att ett visst rättsförhållande existerar. Domstol kan till exempel slå fast att en viss överlåtelsehandling är ett giltigt förvärv om två parter har haft olika uppfattningar om den saken eller när en överlåtelsehandling har tappats bort och domstol fastställer att handlingen är giltig.

Innebär domen en fastställelse av en giltig förvärvshandling för annan person än den lagfarna ägaren, ska förvärvaren söka lagfart med stöd av den lagakraftvunna domen för fastställelsetalan. Om den ursprungliga fångeshandlingen (om sådan finns) inte har skickats in ska den som huvudregel begäras in för att se vilket slags fång det är. Om det framgår av domen eller förvärvshandlingen att det ursprungliga förvärvet grundas på till exempel ett köp eller annat stämpelskattepliktigt förvärv ska stämpelskatt och expeditionsavgift tas ut på vanligt sätt.

Om domen innebär att den redan lagfarna ägarens förvärvshandling fastställs som giltig tas enbart lagfartsanmärkningen *Tvist* bort vid lagfarna ägarens lagfartsuppgift.

Om det redan finns ett pågående ärende hos Fastighetsinskrivningen med fångeshandlingen inskickad kan lagfarten beviljas i och med domen. Detta

kan vara vanligt vid en lagfartsansökan som blivit tvistig och vilande lagfart beviljats i avvaktan på domstolens avgörande.

5. Dom om återvinning av konkurs

Se avsnitt 5.8.1.1 angående domar och återvinning i konkurs.

Anteckning om tvist

Notera att Fastighetsinskrivningen ska göra en anteckning om *Tvist* i fastighetsregistret om det vid domstol har inletts ett mål i frågor som avses i 19 kap. 29 § första stycket p. 3-5 jordabalken. Detta sker normalt långt innan dom med ett avgörande skickas in.

Se vidare avsnitt 9.6.25.

4.2.8.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

RH 1987:62

Vid talan om återgång av fastighetsköp ska domstolen inte utan vidare lägga partsmedgivande till grund för domen och hinder kan också föreligga mot att meddela tredskodom, varigenom käromålet bifalls på grund av svarandens utevaro (se rättsfallet NJA 1986 s 205). Stadfästelse genom dom av förlikning som går ut på att en fastighetsöverlåtelse ska annulleras bör därför i vart fall inte meddelas om det framgår att de rättsliga förutsättningarna för en sådan dom vid bestridande saknas. Även om den meddelade lagfarten inte undanröjts genom domen har inskrivningsmyndigheten att se till att lagfarten avförs och berättigar till återvinning av stämpelskatten.

Gotlands tingsrätt Ä 188-17

Om förbehåll antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska ansökan om lagfart i strid med detta avslås. En domstol kan inte genom en stadfäst förlikning besluta om omständigheter som står bortom parternas förfogande genom att inte följa ett sådant förbehåll och domen kan komma att sakna betydelse för frågan om lagfart kan beviljas.

NJA 1986 s. 482

När ett köp av fast egendom har förklarats ogiltigt genom dom har återvinning av stämpelskatt medgetts i de fall där tidigare meddelad lagfart inte undanröjts i domen men till följd av den. Se avsnitt 11.12.1.

4.2.9 ÖVRIGA FÖRVÄRVSHANDLINGAR

Myndigheter eller offentlighetsrättsliga organ kan fatta beslut om att äganderätten av en fastighet ska övergå från en juridisk person till en annan, till exempel kan länsstyrelse fatta beslut om äganderättsövergång eller vid kyrkliga sammanslagningar där styrelser för kyrkostift kan besluta att en församling ska uppgå i en annan. Vi godtar dessa beslut som förvärvshandling och de behöver inte skickas in i original.

För kyrkliga fusioner/sammanläggningar, se även 5.12.1.1 (sista stycket).

Stadgad åborätt

Stadgad åborätt är en ålderdomlig form av ständig besittningsrätt till hemman och lägenheter (äldre fastigheter) av krononatur med rötter från 1500-talet. I fastighetsregistret framgår åborättskaraktären av att jordnaturen skrivits in som ”krono under enskild disposition”. Åborätten kan innehas av både en fysisk och juridisk person och är ärftlig enligt regler av fideikommisskaraktär. Den som innehar en fastighet med åborätt är skyldig att bebygga och bruka jorden på lämpligt sätt. Åborättshavarna skulle ursprungligen betala en årlig avgift till kronan för besittningsrätten, men den skyldigheten har sedan länge upphört. Efterhand har kronan kommit att genom så kallat skatteköp (friköp) sälja flertalet av sina hemman, för en köpeskilling som fastställdes i särskild ordning (skatteköpeskilling). En del hemman kom därigenom i åborättsinnehavarenas ägo medan andra kom att köpas av enskilda, bland annat olika bruk.

Upplåtelseformen medför att staten har en formell äganderätt till marken. Åborättsinnehavaren jämställs i skattehänseende med ägare. Även i andra hänseenden, till exempel i mark- och planfrågor och i frågor om jakt- och fiskerätt, likställs åbon med ägare.

Åborätten kan överlåtas till annan fysisk eller juridisk person. En överlåtelse kan även avse andelar av rätten. Åborätten upphör när det inte längre finns någon som kan göra rättmätiga anspråk på rätten. Dispositionsrätten till fastigheten återgår i sådant fall till staten.

Kammarkollegiet föreslog att åborätten skulle avvecklas 1997 och då fanns det ca 500 åborättsfastigheter kvar. Avvecklingen föreslogs ske genom att staten avstod sin formella rätt till de berörda fastigheterna och den som disponerade över fastigheten med besittningsrätt skulle därmed förfoga över fastigheten med full äganderätt, se prop. 1998/99:38 s 237 och 242. Efter detta antogs avvecklingslagen. Före avvecklingslagen kunde en inrymd åbo enligt ovan beskrivning skatteköpa en åborätt för en skattköpeskilling.

Enligt 1 § (1999:292) om avveckling av stadgad åborätt och landgille (avvecklingslagen) ska den som är rätt innehavare av besittningsrätten till fastighet under stadgad åborätt inneha fastigheten med full äganderätt. Avvecklingen innebär att staten ska avstå sin formella äganderätt till kvarvarande åborättsfastigheten till förmån för den fysiska eller juridiska person som är rättmätig innehavare av besittningsrätten. Finns ingen sådan person kvarstår staten som ägare. Enligt 3 § är det länsstyrelsen som prövar vem som är rätt innehavare av sådan fastighet.

Enligt förarbetena till lagen ska de aktuella fastigheterna identifieras till beteckning och läge vilket förutsätter medverkan av Lantmäteriet. Länsstyrelsen vänder sig till Lantmäteriet och begär identifiering av befintliga åborättsfastigheter vilket sedan sker genom yttrande från jurist på Fastighetsinskrivningen. Yttrandet med uppgifterna om sådana fastigheter lämnas till Länsstyrelsen som därefter tar upp frågan om rättsinnehavare (prop. 1998/99:38 s 239 f).

Ett beslut av Länsstyrelsen om att någon är rätt innehavare av åborätt är att anse som en förvärvshandling. När beslutet har vunnit laga kraft ska Länsstyrelsen genast för förvärvarens räkning ansöka om lagfart (4 § avvecklingslagen).

Det utgår inte stämpelskatt eller expeditionsavgift. Se prop. 1998/99:38 s 240 och 244.

4.3 Inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom med mera

4.3.1 JORDFÖRVÄRVSLAGEN

Vid förvärv av lantbruksegendom krävs i vissa fall jordförvärvstillstånd. Det är olika regler som gäller beroende på om sökanden är fysisk eller juridisk person. Jordförvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i det län som fastigheten är belägen i och ska göras inom tre månader från det att förvärvet skedde.

Om egendomens värde uppenbarligen överstiger 20 000 000 kronor och förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendom från en fysisk person eller ett dödsbo, prövas frågan om jordförvärvstillstånd av Statens jordbruksverk.

Med lantbruksegendom avses fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Att fastigheten är taxerad som lantbruksenhet framgår av taxeringsbevisets uppgift om typkod. Typkoderna 100-199 är lantbruksenheter.

Den 15 april 2023 träder en ändring av jordförvärvslagen i kraft, som innebär att även fast egendom som har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk, men som ännu inte varit föremål för fastighetstaxering, ska anses utgöra lantbruksegendom. Detta framgår av den preliminära typkod som fastigheten åsätts vid fastighetsbildningen. Lagändringen gäller för förvärv som görs från och med den 15 april 2023. För förvärv som skett före detta datum gäller äldre bestämmelser, vilket innebär att endast fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet ska anses utgöra lantbruksegendom.

Förvärvstyper som omfattas av lagen (2 §)

1. köp, byte, gåva,

2. tillskott till bolag eller förening,

3. utdelning eller skifte från bolag eller förening

Lagen gäller också om någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo i vilket ingår lantbruksegendom eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på någon annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller en del av den.

Jordförvärvstillstånd krävs om: (4 §)

1. förvärvet avser egendom i glesbygd och undantaget enligt 5 § inte är tillämpligt,

2. förvärvet avser egendom i omarronderingsområde, eller

3. förvärvaren är juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo

Med glesbygd avses stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning i områdena främjas. Med omarronderingsområde avses område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.

Vilka kommuner eller delar av kommuner som utgör glesbygd och omarronderingsområde framgår av en bilaga till jordförvärvsförordningen (2005:522). Den 1 februari 2023 träder en förändring av jordförvärvsförordningen i kraft som innebär att glesbygdsområde inte längre är knutet till församling. I stället är det den socken eller stadsregisterområde en fastighet tillhör, som avgör om fastigheten ingår i glesbygd eller inte.

Med församling avses de församlingar som fanns den 31 december 1999 och som numera kallas distrikt, se nedan. Observera att kyrkans församlingsindelning i vissa fall ändrats sedan dess. Den faktiska geografiska del av länet som sedan 1999 klassas som glesbygd i jordförvärvslagens mening är dock oförändrad även om församlingsnamnet ändrats.

Sveriges distrikt är en geografisk indelning av Sverige, införd den 1 januari 2016, som utgörs av 2 523 områden. Indelningen utgår från den territoriella församlingsindelning som fanns den 31 december 1999 inför att kyrkan och staten skildes åt vid årsskiftet 1999/2000.

Jordförvärvstillstånd krävs bland annat inte (3 §):

a) om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, Länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,

b) om staten förvärvar egendomen genom någon annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

c) om kommunen förvärvar egendomen från staten,

d) om egendomen förvärvas av en kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

e) om förvärvaren och överlåtaren är gifta med varandra eller om förvärvaren är överlåtarens avkomling (barn eller barnbarn). Ifall

överlåtarens avkomling förvärvar gemensamt med sin make/maka krävs inte tillstånd för någon av dem.

Undantaget enligt e) gäller under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §.

f) om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

g) om förvärvet omfattar ett område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. För förvärv som har skett före den 15 april 2023 görs i denna punkt även undantag för sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering. Att en sådan fastighet inte omfattas av jordförvärvslagen följer efter detta datum i stället av den utvidgade definitionen av lantbruksegendom i 1 § eller

h) om någon som redan äger en andel i fastigheten förvärvar ytterligare andel i fastighet som hör till samma taxeringsenhet.
Ifall förvärvaren som redan är delägare förvärvar tillsammans med sin make/maka krävs inte tillstånd för någon av dem enligt Lantbruksstyrelsens allmänna råd 1989:6.

Undantaget enligt h) gäller under förutsättning att förvärvaren inte är skyldig att avyttra den andel hen sedan tidigare äger enligt 13 §.

Ytterligare ett undantag framkommer av Lantbruksstyrelsens allmänna råd 1989:6. När make/maka äger andel i lantbruksfastighet och övriga delägare överlåter andelar till maken/makan samt dennes maka/make. I detta fall krävs inte förvärvstillstånd för makan/maken eftersom makar gemensamt kan förvärva andelar i en fastighet utan tillståndsprövning om någon av dem redan är delägare i fastigheten.

Enligt 4 § krävs inte tillstånd om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Enligt 5 § gäller ett undantag från kravet på förvärvstillstånd för egendom i **glesbygd** som inte utgör omarronderingsområde. Har en fysisk person sedan minst ett år varit folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendom är belägen krävs inte jordförvärvstillstånd. Detta styrks genom att sökanden lämnar in en handling som utvisar hur länge personen varit folkbokförd i glesbygd inom kommunen, till exempel personbevis eller genom att Fastighetsinskrivningen kontrollerar detta genom uppgifter i folkbokföringen.

Enligt 13 § gäller särskilda bestämmelser om avyttringsskyldighet i det fall egendomen ropas in på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp. Anteckning om avyttringsskyldighet ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel, se 9.6.2. Avyttringsskyldigheten utgör dock inte hinder för att bevilja lagfart.

Märk att förvärvstillstånd inte heller behövs vid friköp av kronotorp (3 § lagen (1980:565) om undantag från FBL och jordförvärvslagen vid friköp av kronotorp).

Tidsfrist för ansökan om jordförvärvstillstånd

Ansökan om jordförvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det att förvärvet skedde (10 §). Enligt NJA 1955 s 449 och 1976 s 268 är utgångspunkten för tremånadersfristen den dag köpekontraktet upprättades, se 4.3.1.1 Avgörande från domstolar och andra myndigheter.

Om ansökan om jordförvärvstillstånd inte görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om förvärvstillstånd vägras, är förvärvet ogiltigt enligt jordförvärvslagen (11 §). Lagfartsansökan ska då avslås enligt 20 kap 6 § p 8 JB.

Om tidsfristen för att ansöka om tillstånd ännu inte gått ut och förvärvstillstånd inte givits in i ärendet, ska lagfartsansökan förklaras vilande enligt 20 kap 7 § 12 JB.

Fråga huruvida förvärv av jordbruksfastighet blivit ogiltiga, då förvärvstillstånd inte sökts inom tre månader från det att köpekontrakt upprättats, har behandlats i NJA 1955 s. 449 och 1976 s. 268

Om Fastighetsinskrivningen felaktigt har beviljat lagfart trots att jordförvärvstillstånd skulle krävts för förvärvet det vill säga i strid mot 20 kap 6 § p 8 samt 20 kap 7 § p 12, blir förvärvet inte ogiltigt (11 § jordförvärvslagen). Observera att jordförvärvslagens 11 § felaktigt hänvisar till 20 kap 7 § 13 p. i stället för 12 p JB. Se även JO:s ämbetsberättelse 1972 s. 74.

Samma tidsfrist gäller för anmälan med särskilt åtagande om bosättning.

Tremånadersfristen för ansökan om förvärvstillstånd gäller inte om frågan om förvärvstillstånd ska underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten enligt 10 kap. 3 § 2 st. FBL. Detta framgår av 10 § Jordförvärvslagen.

Kommuner med glesbygd

Glesbygd finns inom kommuner eller delar av kommuner enligt bilaga till jordförvärvsförordningen (2005:522).

Om fastigheten överlåtes från dödsbo till den avlidnes barn/barnbarn

En fastighet som ägs av ett dödsbo tillhör indirekt dödsbodelägarna och kan därför säljas till någon av dessa utan förvärvstillstånd. En förutsättning för att överlåtelse ska få ske utan tillstånd är att dödsbodelägaren är legal arvinge eller universell testamentstagare samt tas upp som dödsbodelägare i bouppteckningen, enligt 2 eller 3 kap ÄB samt 11 kap 10 § ÄB.

Försäljning utan förvärvstillstånd får också ske till ursprungliga dödsbodelägares avkomlingar, se vidare kommentaren till 2 § 2 st. JFL samt 3 § 5 p JFL.

En person som förvärvat sin andel i dödsboet genom tex köp byte eller gåva behöver fortfarande tillstånd för att en överlåtelse ska kunna ske mellan honom och dödsboet, 2 § 2 st. JFL.

4.3.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1988 s. 197

Så kallad dold äganderätt har inte förvärvats när förvärvstillstånd inte sökts inom rätt tid enligt jordförvärvslagen.

NJA 1955 s. 449 och 1976 s. 268

Frågan har gällt om utgångspunkten för tremånadersfristen ska vara köpekontraktets eller – när köpebrev ska utfärdas sedan vissa i kontraktet angivna villkor uppfyllts – köpebrevets tillkomst. I båda rättsfallen har HD ansett att tidsfristen ska beräknas från köpekontraktets dag.

JO:s ämbetsberättelse 1972 (s. 74):

I förevarande fall söktes förvärvstillstånd inte inom tre månader från det fånget skedde. Detta fång skulle därmed vara ogillt enligt 9 § jordförvärvslagen. Emellertid lämnade lantbruksnämnden i detta fall förvärvstillstånd. Det har rått delade meningar om huruvida ett fång – i det fall ansökan om förvärvstillstånd kommer in för sent men tillstånd likväl lämnas – blir att betrakta som giltigt och därefter meddelad lagfart alltså med rätta beviljats av inskrivningsdomaren (jämför JO:s ämbetsberättelse 1953 s. 248 och Kurt Grönfors i Svensk Juristtidning 1955 s. 462 ff.). Goda skäl torde finnas för att betrakta fånget som giltigt, i vilket fall inskrivningsdomaren ska och bör bevilja lagfart om ej annat hinder möter. Någon anmärkning kan därför inte riktas mot inskrivningsdomaren för att han beviljat lagfart i förevarande fall. Det må tilläggas att, då lantbruksnämnd ej kan anses förhindrad att till prövning uppta en för sent inkommen ansökan om förvärvstillstånd, lantbruksnämnden i detta fall ej kan kritiseras för att den prövade föreliggande ansökan.

4.3.2 FÖRKÖPSLAGEN

Förköpslagen upphörde att gälla vid utgången av april 2010 men gäller fortfarande i de fall kommunen innan dess har gjort en anmälan till Fastighetsinskrivningen enligt 7 § Förköpslagen. Det kan också finnas ärenden där sökanden fått ett beslut om att lagfartsansökan förklarats vilande på grund av förköp enligt 20 kap. 7 § p 12 JB.

4.3.2.1 Inskrivning i fastighetsregistret när förköp fullbordats

När förköp fullbordats av kommun efter det att den ursprunglige förvärvaren erhållit vilande lagfart på fastigheten ska kommunens ansökan om lagfart föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Den vilande lagfarten ska tas bort.

4.3.2.2 Lagfart när förköp inte fullbordat

Om kommunen utövat förköpsrätt men förköpet inte blivit fullbordat, krävs viss utredning när den ursprunglige köparen söker lagfart eller fullföljer en vilandeförklarad lagfartsansökan. I ett sådant fall framgår av fastighetsregistrets inskrivningsdel att förköpsrätt utövats och att bestridande anmälts.

Anledningen till att förköpet inte fullbordats är antingen att kommunen underlåtit att inom föreskriven tid söka tillstånd till förköp eller att tillstånd vägrats av regeringen. Om kommunen underlåtit att söka tillstånd, kan detta styrkas med ett intyg från kommunen. Har tillstånd vägrats, ska det styrkas genom att regeringens beslut skickas in. Sedan lagfart beviljats för den ursprunglige köparen, är förköpsrätten förlorad och om förköp skett är det utan verkan, 12 § FörKpL. Anteckningar om att förköpsrätt utövats eller bestritts är således därefter utan betydelse och sådana anteckningar ska föras av. Förköpsrätten går även förlorad om förvärvstillstånd meddelats i strid med 12 § andra stycket jordförvärvslagen och 16 b § lagen (1973:188) om arrende- och hyresnämnder, 12 § 2 st. FörKpL.

4.3.3 HYRESFÖRVÄRVSLAGEN

Den 1 mars 2010, upphörde hyresförvärvslagen att gälla. Det innebär att förvärv av hyresfastigheter som skett efter den 1 december 2009 ska beviljas utan krav på att de har anmälts till kommunen. Upphörandet har dock ingen betydelse för förvärv som tidigare blivit ogiltiga på grund av lagens bestämmelser. Det betyder att om förvärvet har skett före den 1 december 2009 krävs det att anmälan gjorts till kommunen inom tre månader från förvärvet. Har någon sådan anmälan inte skett är förvärvet ogiltigt och det hjälper inte att lagen nu har upphävts, förvärvet är fortfarande ogiltigt.

4.3.4 LAGEN OM RÄTT TILL FASTIGHETSFÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT ELLER KOOPERATIV HYRESRÄTT

En bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening kan genom en anmälan få en anteckning inskriven i fastighetsregistret som ger dem rätt att få företräde till ett förvärv, läs mer om hur inskrivning av anteckningen går till i avsnitt 9.6.5 Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. När det finns en gällande anteckning enligt Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt är fastighetsägaren begränsad att överlåta fastigheten.

Hembudsskyldighet

Överlåtelser genom gåva, bodelning, arv eller testamente får ske utan att hembud behöver göras. Hembudsskyldigheten gäller vid köp och byte. Med sådant förvärv likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 23 kap. 1 § ABL eller delning enligt 24 kap. 1 § samma lag.

I vissa fall får överlåtelse ändå ske utan hembud till föreningen om

a) föreningen godkänner överlåtelsen, det finns inget krav på att beslut om godkännande fattas på föreningsstämma. För Fastighetsinskrivningens del räcker det med att kontrollera att föreningen har godkänt överlåtelsen genom en **behörig ställföreträdare**. Med behörig firmatecknare menas en eller flera personer som är särskilt utsedda att företräda och utföra rättsliga handlingar för föreningen. Dessa personer kan vara styrelseledamöter eller någon annan (särskild firmatecknare).

b) staten förvärvar,

c) förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren är överlåtarens avkomling (barn eller barnbarn),

d) förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion., eller

e) förvärvaren redan äger del i fastigheten förutsatt att den första delen inte förvärvats som gåva. Detta beror på att förvärvaren inte ska kunna kringgå hembudsskyldigheten genom att först förvärva en andel av fastigheten genom gåva.

Kravet på hembud kan också falla bort om det bedöms oskäligt. Denna fråga prövas av hyresnämnden och ansökan behöver i sådant fall kompletteras med ett beslut från hyresnämnden.

Anmälan görs till hyresnämnden

Om inget av ovanstående undantag är tillämpliga och fastighetsägaren vill överlåta en fastighet med en gällande intresseanmälan ska hen anmälan det till hyresnämnden. Anmälan ska bland annat innehålla förslag till köpeavtal med uppgift och köpeskilling och eventuellt övriga villkor för förvärvet. Hyresnämnden underrättar då fastighetsinskrivningen om hembudet, anteckning görs i fastighetsregistret med hembud samt datum. Det är hyresnämndens ansvar att sköta kontakten med föreningen.

Bostadsrättsföreningen har sedan tre månader på sig att anta hembudet och lämna anmälan till hyresnämnden. Föreningen har också möjlighet att lämna intresse för förvärv till hyresnämnden, och då förlängs tiden för att lämna hembud till sex månader.

De finns en skyddsregel (12 §) som i korthet innebär att om hembudet inte antas av föreningen och intresseanmälan fortsatt gäller, kan fastighetsägaren inte med ändrade villkor överlåta fastigheten varken till samma eller annan förvärvare utan att ny anmälan till hyresnämnden görs.

När behöver vi ta hänsyn till anteckningen?

En anteckning får betydelse för vår prövning när följande omständigheter är uppfyllda

a) Sökande är annan än den aktuella bostadsrättsföreningen,

b) gällande anteckning finns,

➔ Hembud krävs, förutsatt att det inte är fråga om en undantagssituation.

Om det finns oklarheter kring eventuellt tillämpligt undantag eller om hembud har anmälts till Hyresnämnden bör Lantmäteriet fatta beslut om uppskov för att utreda detta. Först när vi med säkerhet vet att inget undantag är tillämpligt eller att hembud inte skett ska lagfartsansökan avslås, 20 kap. 6 § p 5 JB.

Överlåtelser i strid med 6 eller 12 §§ ombildningslagen är ogiltiga. Om lagfart trots detta har beviljats (dvs. på felaktig grund) blir förvärvet ändå giltigt när lagfartsbeslutet vunnit laga kraft.

(20 kap. 6 § 5 p. eller 7 § 12 p. JB (tidigare 7 § 13 p JB), 13 § ombildningslagen, jämför Svea hovrätt, ÖÄ 9584-11. Observera att ombildningslagen fortfarande hänvisar till 7 § 13 p. trots att denna idag tar sikte på villkor i stället för myndighets tillstånd).

Hur Fastighetsinskrivningen handlägger ett lagfartsärende där föreningen förvärvar genom hembud eller genom frivilligt avtal mellan föreningen och säljarens, se avsnitt 5.9.2.1 Bostadsrättsförenings förvärv av hus för ombildning till bostadsrätt och avsnitt 5.9.3.1 Kooperativ hyresgästförenings förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt.

4.3.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Svea hovrätt, ÖÄ 9584-11

Hovrätten ansåg att 13 § andra stycket ombildningslagen borde tolkas så att det krävs att ett beslut om beviljande av lagfart ska ha vunnit laga kraft innan en överlåtelse som skett i strid mot hembudsskyldigheten i 6 § samma lag ska anses giltig.

4.3.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Fusion när det finns intresseanmälan

Vid fastighetsförvärv genom fusion föreligger hembudsskyldighet enligt ombildningslagen. Rättsfallet Ö 1754-08 handlar om absorption av helägt dotterbolag. Enligt rättsfallet ansågs förvärv genom absorption av helägt dotterbolag inte vara tillståndspliktigt enligt den numera upphävda hyresförvärvslagen (1975:1132). Rättsfallet ska tillämpas analogt när det finns en intresseanmälan enligt ombildningslagen. Det innebär att hembud inte krävs enligt ombildningslagen om lagfart söks på grund av fusion och det är fråga om absorption av helägt dotterbolag.

4.3.5 LAGEN OM ARRENDATORERS RÄTT ATT FÖRVÄRVA ARRENDESTÄLLET

Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är uppbyggd på motsvarande sätt som lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt varför en antecknad intresseanmälan utgör hinder att bevilja en lagfartsansökan om inte hembud har skett, 20 kap. 6 § p 5 JB.

Hembudsskyldighet föreligger vid överlåtelser genom köp och byte. Övriga fång är således undantagna, 5 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Vidare finns det vissa undantag från hembudsskyldigheten i 5 §.

Följande undantag kan Fastighetsinskrivningen i regel själv kontrollera men ibland krävs det att sökanden ger in handlingar som visar att undantaget är uppfyllt. Fastighetsinskrivningen får i så fall meddela ett uppskovsbeslut.

Hembud krävs inte om

1. arrendatorn godkänner överlåtelsen,
2. staten genom Statens jordbruksverk eller en länsstyrelse är överlåtare,
3. staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare,
4. en kommun är förvärvare,
5. förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
6. andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten,
7. förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Ytterligare undantag finns i 5 § 2 och 3 st. Fastighetsinskrivningen kan inte pröva om dessa undantag föreligger om inte ingivaren ger in utredning som styrker detta, jämför JB-kommentaren s 546. Fastighetsinskrivningen får i så fall meddela ett uppskovsbeslut. Se även avsnitt 4.3.5.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

I vissa fall behövs inget hembud, 6 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Om hembud behövs eller inte prövas av arrendenämnden och sökanden måste i dessa fall ge in arrendenämndens beslut.

Om lagfart söks efter ett hembud antagits kommer köpet av den fasta egendomen till stånd den dag hembudet antas, 11 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Förvärvet blir inte ogiltigt trots att formkraven för köp av fast egendom inte är uppfyllda, 4 kap. 1 § 3 st. JB. Förvärvshandlingen utgörs i stället av förslaget till köpeavtal och arrendenämndens beslut att hembudet antagits. Lagfart kan således sökas på dessa handlingar. Lagfartsansökan kommer dock att förklaras vilande om inte ett köpebrev skickas in tillsammans med ansökan, 11 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, 20 kap. 7 § p 13.

Hur ett ärende om intresseanmälan handläggs, se avsnitt 9.6.1 Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

4.3.5.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Arrendators förköpsrätt

Om lagfart söks och det finns anteckning om arrendators förköpsrätt, ska godkännande från denne begäras. I annat fall får handlingar utvisa att fastigheten inte omfattas av arrendet, till exempel när det gäller avstyckning och intresseanmälan har flutit ut i avstyckningen. I de fallen kan till exempel handlingarna bestå av arrendeavtalet med tillhörande karta och kopia av förrättningshandling, som visar att avstyckningen inte berörs av arrendet.

5 Fysiska och juridiska personer

Det är olika regler som styr handläggningen beroende på om parterna är fysiska eller juridiska personer. Vi måste också ta hänsyn till om någon av de inblandade personerna är eller har varit gift eller sambo.

5.1 Makars egendomsförhållanden

Med medgivande och samtycke i detta kapitel avses medgivande från make, maka och registrerad partner.

5.1.1 GIFTORÄTTSGODS

Utgångspunkten för makarnas egendomsförhållanden är att vardera maken/makan äger och förvaltar sin egendom och svarar för sina skulder under äktenskapet, 1 kap. 3 § ÄktB. Vardera maken innehar dock en giftorätt i den andre makens/makans egendom som inte är enskild, det så kallade giftorättsgodset. Vid en bodelning innebär det att vardera maken/makan har rätt till hälften av det gemensamma giftorättsgodset efter att skulderna räknats av, 11 kap. 3 § ÄktB.

Huvudregeln är att all egendom i äktenskapet är giftorättsgods, 7 kap. 1 § ÄktB.

5.1.2 ENSKILD EGENDOM

Enskild egendom

Vad som är enskild egendom framgår av 7 kap. 2 § äktenskapsbalken, ÄktB. Egendom blir enskild egendom till följd av äktenskapsförord, gåvobrev eller testamente där det skrivs att egendomen ska vara mottagarens enskilda egendom. En make/maka kan även erhålla enskild egendom genom olika förmånstagarförordnande, exempelvis livförsäkring eller olycksfallsförsäkring 7 kap. 2 § p 5 ÄktB. Egendom som träder i den enskilda egendomens ställe (surrogat) ska också vara enskild om inte något annat föreskrivits i villkoret från tredje man eller i äktenskapsförordet. I många fall brukar det vara uttryckligt reglerat att egendom som träder i den enskilda egendomens ställe ska vara enskild egendom trots att detta inte krävs. Vad gäller avkastningen (ränta/vinst) av enskild egendom är i stället huvudregeln att det är giftorättsgods, om det inte i villkoren för den enskilda egendomen har avtalats om annat.

Det finns olika typer av enskild egendom, beroende på hur egendomen blivit enskild:

- Enskild egendom genom gåva eller testamente. Handlingen som beskriver att egendom ska vara enskild är upprättad av någon annan, exempelvis gåvogivare eller testamentsgivare (en tredje part), då är den så kallad stark enskild egendom.
- Om egendom gjorts enskild enligt överenskommelse i äktenskapsförord, det vill säga parterna har själva bestämt att

egendom ska vara enskild egendom, så är den svag enskild egendom.

Enbart enskild egendom i dödsbo

Vid enbart enskild egendom i dödsbo och vem som är dödsbodelägare, se avsnitt 5.4.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Enskild egendom vid gåva

En person kan få en gåva från någon annan än sin make/maka med villkor att den ska vara enskild egendom. Vid en gåva krävs det att villkoret om enskild egendom ställs upp redan när gåvan lämnas. Mottagaren behöver inte vara gift när gåvan lämnas utan gåvan kan vara avsedd att vara mottagarens enskilda i framtida äktenskap.

Vid en gåva mellan makar kan inte den givande maken bestämma att gåvan är enskild egendom. För att gåvan ska utgöra mottagande makes enskilda egendom behöver ett äktenskapsförord upprättas.

Enskild egendom genom testamente

En testamentsgivare kan i testamente ställa upp villkor om enskild egendom för den som avses ärva hen. En testamentstagare kan därför till följd av skrivningen i testamentet ärva egendomen som enskild egendom. Föreskrift om att egendomen ska vara enskild egendom i testamentet gäller även om lagfarten har beviljats för arvtagaren med stöd av bouppteckning eller arvskifte.

Enskild egendom genom äktenskapsförord

Ett äktenskapsförord är ett avtal mellan makar att viss eller all egendom ska vara respektive makes enskilda. Genom nytt äktenskapsförord kan makarna bestämma att egendomen åter ska vara giftorättsgods, 7 kap. 3 § ÄktB. Egendom som är enskild på grund av äktenskapsförord kan ändå omfattas av make/makas rätt att överta den **gemensamma** bostaden vid upplösning av äktenskapet. Enskild egendom enligt äktenskapsförord är svag enskild egendom. Äktenskapsförordet är en formbunden handling. Ett äktenskapsförord ska upprättas skriftligen och undertecknas av makarna, eller de blivande makarna. Sedan äktenskapsbalken trädde i kraft krävs inte längre någon bevittning. För att bli gällande ska äktenskapsförordet skickas in till Skatteverket för registrering. Ett av makarna upprättat äktenskapsförord måste, för att bli gällande från det datum då äktenskapet ingicks, skickas in för registrering senast en månad efter giftermålet. I annat fall blir det gällande den dag det skickas in.

Egendom som är enskild enligt villkor från tredje man kan inte ändras till att vara giftorättsgods genom ett äktenskapsförord, om tredje man inte uttryckligen tillåtit detta i villkoret. Egendom som har gjorts till enskild egendom genom äktenskapsförord, liksom sådan egendom som trätt i stället för sådan egendom, kan ingå i bodelningen om makarna kommer överens om detta, 10 kap 4 § ÄktB.

Egendom som tillhör den ene maken/makan kan inte göras till den andres enskilda egendom genom äktenskapsförord. Vill makarna uppnå detta måste de först göra någon form av överlåtelse och därefter kan egendomen göras till den andre makens enskilda egendom genom äktenskapsförord (egendom kan inte bli enskild genom gåva mellan makar). Makarna kan inte avtala om att egendomen ska ha olika karaktär beroende på hur äktenskapet upphör. De kan alltså inte bestämma att egendom ska vara enskild, om äktenskapet upplöses genom äktenskapsskillnad, men giftorättsgods om äktenskapet upplöses genom dödsfall. Det är vidare inte möjligt för makarna att ändra andra bestämmelser, till exempel kan en make/maka inte i förväg avstå från det skydd han/hon har rätt till enligt 7 kap. 5 § ÄktB (Medgivande från makar, se avsnitt 5.1.4).

5.1.2.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Om ett äktenskapsförord, testamente eller gåvobrev skickas in eller åberopas i ett inskrivningsärende för att visa att medgivande från make/maka inte krävs, ska det godtas av myndigheten även om det framgår av handlingen att den enskilda egendomen får göras om till giftorättsgods. Om Fastighetsinskrivningen får kännedom om äktenskapsförordet, gåvobrevet eller testamentet genom egen utredning, exempelvis genom kontroll i gamla akter, ska handlingen som utvisar att egendomen är enskild godtas. Framgår det av handlingen att den enskilda egendomen får göras om till giftorättsgods, ska Fastighetsinskrivningen göra en kontroll med äktenskapsregistret om parterna har registrerat något äktenskapsförord. Om något äktenskapsförord inte registrerats ska äktenskapsförordet, gåvobrevet eller testamentet godtas och ansökan beviljas utan medgivande från make/maka. Endast i de fall det efter kontakt med äktenskapsregistret står klart att egendomen är giftorättsgods, ska ansökan förklaras vilande.

Om det är uppenbart onödigt behöver inte kontroll med äktenskapsregistret göras.

5.1.3 GEMENSAM BOSTAD

Vad som menas med makarnas gemensamma bostad och bohag regleras i 7 kap. 4 § ÄktB (i denna framställning tas inte det gemensamma bohaget upp). Med gemensam bostad avses fast egendom, som någon av makarna äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som makarnas gemensamma bostad och som dessutom innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Den rätt med vilken makarna förfogar över egendomen kan vara av olika slag, från äganderätt avseende såväl byggnad som mark till nyttjanderätt avseende enbart det utrymme i byggnaden som de disponerar. Byggnaden eller byggnadsdelen ska alltså vara avsedd som makarnas gemensamma bostad. Detta innebär att en fritidsfastighet således inte är makarnas gemensamma bostad. I paragrafens sista stycke står det uttryckligen att egendom som huvudsakligen används för fritidsändamål inte ingår i makarnas gemensamma bostad eller bohag. I vissa fall tjänar fastigheten olika ändamål. Då måste

Fastighetsinskrivningen göra en bedömning av vilket som är det huvudsakliga ändamålet.

En lantbruksegendom som innehas huvudsakligen för jordbruksändamål ska därför inte anses som gemensam bostad även om makarna har sin gemensamma bostad på fastigheten. Desamma gäller en hyresfastighet som huvudsakligen används för näringsverksamhet, se under avsnitt 5.1.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Att byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som makarnas gemensamma bostad innebär att en bostad som just anskaffats men som ännu inte tagits i bruk eller en bostad som sedan en tid upphört att vara makarnas gemensamma bostad till exempel på grund av skilsmässa också räknas som makarnas gemensamma bostad. I dessa fall får en bedömning göras utifrån vad makarna kan ha haft för syfte med bostaden. Om det står klart att de avsett att begagna bostaden som gemensam bostad bör bostaden hänföras till denna kategori.

5.1.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Det huvudsakliga syftet med fastighet som makarna har som bostad

Anses en hyresfastighet där makarna bor i en lägenhet, eller en jordbruksfastighet, där makarna bor i ett hus på fastigheten, vara en gemensam bostad som kan bli föremål för rådighetsinskränkningar?

Det som avgör om fastigheten, i fall som dessa, ska omfattas av medgivande från make/maka är om fastigheten huvudsakligen är avsedd som makarnas gemensamma bostad. Om en fastighet rent faktiskt används som makarnas gemensamma bostad är i regel lätt att avgöra. Om fastigheten tjänar flera ändamål får man bedöma vilket syfte som är det huvudsakliga (se prop. 1986/87:1 sid. 132). Utgör till exempel makarnas lägenhet endast en liten andel av en stor hyresfastighet, tyder detta på att fastigheten inte huvudsakligen är avsedd som makarnas gemensamma bostad. Bedömningen blir densamma om det bedrivs jordbruksrörelse på en jordbruksfastighet och rörelsen är det huvudsakliga ändamålet med fastigheten, inte makarnas boende, se RH 2009:44.

Det ankommer på sökanden att visa att det huvudsakliga syftet med fastigheten är annat än gemensam bostad.

5.1.3.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

RH 2006:44

En mindre jordbruksfastighet om 36 hektar har inte ansetts vara gemensam bostad enligt 7 kap. 4 § äktenskapsbalken. Detta då det huvudsakliga syftet bedömdes vara att fastigheten användes för jordbruksrörelse.

5.1.4 MEDGIVANDE FRÅN MAKAR

Medgivande från make/maka

En make/maka får inte utan den andre makens/makans samtycke avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom som utgör makarnas gemensamma bostad, 7 kap. 5 § 1 st. p 1 äktenskapsbalken (ÄktB). En make/maka kan upplåta servitut utan att den andre makens/makans medgivande krävs. Fast egendom som är giftorättsgods ska ingå i bodelningen och kravet på medgivande från make/maka utgör en spärr mot att den ägande maken/makan överlåter egendomen eller minskar dess värde genom inteckning eller upplåtande av nyttjanderätt före bodelningen. Vad gäller formkraven på samtycket, krävs att det är skriftligt endast när fastigheten överlåts eller intecknas. Medgivandet behöver inte vara bevittnat, 7 kap. 5 § 4 st. ÄktB.

När fast egendom är makarnas giftorättsgods gäller samma regler som när egendomen är makarnas gemensamma bostad. En fritidsfastighet som är giftorättsgods får alltså inte avyttras av den ene maken/makan utan att den andre lämnat sitt samtycke. Kravet på samtycke från make/makan gäller inte bara under äktenskapets bestånd utan också efter dess upplösning och till dess bodelning har förrättats, se NJA 1968 s. 169.

Någon längsta tid efter äktenskapsskillnad för att begära övertagande av bostaden framgår inte i lagen och rätten till övertagande av en bostad är inte föremål för preskription. Beroende på omständigheterna kan dock rätten att begära bodelning efter äktenskapsskillnad efter viss tid anses ha eftergetts och makesamtycke behövs då inte. Men exakt var den gränsen går är oklar. I NJA 2009 s. 747 i avsnitt 5.1.4.1. finns mer information.

När krävs inte medgivande (stark enskild egendom)

Samtycke krävs inte heller när den fasta **egendomen** är makens/makans enskilda enligt ett villkor i en gåva eller testamente från tredje man, så kallad stark enskild egendom. Detsamma gäller om maken/makan erhållit egendomen genom förmånstagarförordnande med villkor att egendomen ska vara enskild.

Medgivande krävs inte (svag enskild egendom, äktenskapsförord)

Om egendomen är enskild på grund av äktenskapsförord, så kallad svag enskild egendom, krävs dock samtycke från den andre maken/makan endast när det gäller den senaste gemensamma bostaden (undantag finns för äldre förhållanden se vidare avsnitt 5.6.4 Äktenskap ingångna 1921-1987).

För att visa enskild egendom efter äktenskapsskillnad

När makarna enbart har enskild egendom och ingen av dem begär att få överta den gemensamma bostaden från den andre maken/makan behöver makarna inte förrätta bodelning, 9 kap. 1 § 2 men. ÄktB. Detta kan innebära ett problem för den lagfarne maken/makan när denne ska ansöka om inteckning i fastigheten och för en förvärvare av fastigheten när denne söker lagfart då det i dessa fall inte upprättas någon bodelningshandling.

Granskningen vid inskrivningsmyndigheten är av formell karaktär, vilket innebär att skriftligt medgivande gäller, och kan efterges bara om det är uppenbart att något medgivande inte behövs. Om medgivande saknas bör ansökan om inskrivning förklaras vilande, jämför NJA 2009 s. 747. Det krävs att sökanden ger in handlingar som visar att någon bodelning aldrig gjorts på grund av att all egendom var enskild, att den andre maken/makan inte har framställt någon begäran att få överta den gemensamma bostaden från den lagfarne maken/makan och ett äktenskapsförord som styrker att fastigheten är den lagfarne ägarens enskilda egendom, se Svea hovrätt Ö 7838-05 och Göta hovrätt mål ÖÄ 458-02(HD meddelade inte PT, Ö 4507-02).

Medgivande krävs inte om egendomen införskaffats efter ansökan om äktenskapsskillnad

Det finns inte något krav på ett samtycke från make/makan när mål om äktenskapsskillnad pågår och maken/makan förvärvat egendomen efter det att talan om äktenskapsskillnad väcktes. Egendomen ingår då inte i bodelningen eftersom bodelningen ska göras med utgångspunkt i de förhållanden som gällde när ansökan om äktenskapsskillnad lämnades in, 9 kap. 2 § ÄktB.

Makarna agerar tillsammans

Ett medgivande från make/maka behövs inte när någon är ombud för sin make/maka med uppdrag att överlåta eller inteckna fastigheten eller när överlåtarens make/maka är förvärvare. Det behövs inte heller något samtycke vid ansökan om inteckning om båda makarna äger fastigheten gemensamt.

När medgivande inte kan lämnas personligen

Den medbestämmanderätt som tillkommer en make/maka är personlig och övergår således inte till dennes arvingar eller universella testamentstagare. Den efterlevande maken/makan har dock alltid medbestämmanderätt när den avlidnes dödsbo vill förfoga över fastigheten i det fall som ett medgivande hade behövts om den avlidne maken/makan skulle företagit samma åtgärd.

Medbestämmanderättens personliga natur innebär också att en förmyndare, förvaltare eller god man enligt FB inte har rätt att lämna ett medgivande å makens/makans vägnar. När den ene makens/makans rättshandlingsförmåga har upphört krävs därför inget medgivande. Detsamma gäller då Fastighetsinskrivningen inte kan få ett samtycke inom rimlig tid. Detta följer av 7 kap. 7 § ÄktB. I det första fallet krävs ett läkarintyg som styrker att maken/makan saknar rättshandlingsförmåga. Beträffande den andra situationen är det med dagens kommunikationsmöjligheter mycket sällsynt att medgivande från make/maka inte krävs på den grunden att det inte begärts och skickats in inom rimlig tid. Enbart det fallet att den andre maken/makan är bosatt i ett annat land utgör inte tillräckligt starka skäl för att kravet på samtycke ska falla bort.

Rättens tillstånd

Om en make/maka inte vill lämna sitt medgivande kan den andre maken/makan ansöka om rättens tillstånd till åtgärden enligt 7 kap. 8 § ÄktB. Detsamma gäller om maken/makan till exempel inte kan kontaktas för att tillfrågas om medgivande därför att kontaktuppgifter saknas. Tingsrätten kan då meddela ett beslut som innebär att maken/makan får förfoga över fastigheten utan den andre makens/makans samtycke.

Medgivande från make/maka, formella krav

Inskrivningen behöver som huvudregel inte kontrollera att den person som i egenskap av make/maka lämnat samtycke till överlåtelsen eller inteckningen verkligen är den person som fastighetsägaren är gift med. Inskrivningen behöver inte heller kräva namnförtydligande av den samtyckande makens/makans namnteckning.

Finns anledning att misstänka att något har gått felaktigt till ska dock inskrivningen även i detta fall kommunicera med de berörda parterna enligt 19:16 JB.

Nedan följer en översikt om när samtycke krävs respektive inte krävs.

En make/maka får inte utan andre makens/makans samtycke avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt enligt följande.

Tabell 6Visar en översikt över när samtycke krävs respektive inte krävs.

Fast egendom och tomträtt	Giftorätts-gods	Enskild egendom på grund av äktenskaps-förord	Enskild egendom på grund av villkor i gåva, testamente eller förmånstagarförordnande
Gemensam bostad	Samtycke	Samtycke	**Inte** samtycke
Ersättningsfastighet (surrogat)	Samtycke	Om gemensam bostad: Samtycke Om inte gemensam bostad: **Inte** samtycke	**Inte** samtycke
Ej gemensam bostad, till exempel fritidsbostad	Samtycke	**Inte** samtycke	**Inte** samtycke

Fast egendom och tomträtt	Giftorätts-gods	Enskild egen-dom på grund av äktenskaps-förord	Enskild egendom på grund av villkor i gåva, testamente eller för-månstagarförordnande
Fastighet förvärvad efter ansökan om äktenskapsskillnad - målet pågår	**Inte** sam-tycke	**Inte** sam-tycke	**Inte** samtycke

Beslut vid avsaknad av medgivande från make/maka

Söks lagfart och är förvärvet beroende av medgivande från överlåtarens make/maka ska lagfartsansökningen förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § p 7 JB. En ansökan om inteckning förklaras vilande enligt 22 kap. 4 § p 3 JB om medgivande saknas. Krävs en utredning om huruvida medgivande behövs ska fortsatt handläggning av ärendet skjutas upp, 19 kap. 14 § JB. Om Fastighetsinskrivningen har tillgång till uppgifter i ärenderegistret om att överlåtaren är ogift eller änka/änkling, kan Fastighetsinskrivningen lita på dessa uppgifter och medgivande behövs inte. Om det framgår att överlåtaren är skild vid ett senare datum än när fastigheten förvärvades, måste Fastighetsinskrivningen kontrollera att en bodelning gjorts efter det att talan om äktenskapsskillnad väcktes. Om så inte skett måste den före detta maken/makan ge sitt medgivande till överlåtelsen. Bevisbördan för att ett medgivande inte behövs ligger helt och hållet sökanden, prop. 1986/87:1 s. 140 f, jfr NJA 2009 s. 747.

Talan vid domstol inom tre månader

Enligt 7 kap. 9 § äktenskapsbalken kan en make/maka väcka talan vid domstol om hen anser att den andre maken/makan eller dödsboet efter denne har överlåtit eller upplåtit nyttjanderätt till fast egendom utan medgivande. Domstolen ska i sådant fall pröva om rättshandlingen är ogiltig och om egendomen ska återgå.

En sådan talan ska väckas vid domstol inom tre månader från att maken/makan fick kännedom om överlåtelsen eller upplåtelsen av nyttjanderätt.

Med kännedom menas att make/maka har fått vetskap om att en överlåtelse- eller upplåtelsehandling har upprättats, oavsett om tillträde skett eller ska ske i framtiden. För att kunna bedöma om talan ska väckas får det dessutom anses krävas att make/maka har fått kännedom om den närmare innebörden av rättshandlingen, såsom vem som förvärvat fastigheten och om köpevillkoren.

Om det är visat att make/maka har fått kännedom om den aktuella överlåtelsen men inte har väckt talan inom rätt tid finns inte något hinder för att bevilja lagfart.

Om sökanden gör gällande att tidsfristen har gått ut för make/maka att väcka talan ska sökanden komplettera sitt ärende med nödvändiga handlingar som visar detta. Den talan ska föras mot är förvärvaren av fastigheten eller eventuell nyttjanderättshavare enligt ingånget avtal.

Om lagfart har kommit att beviljas med anledning av överlåtelse av fast egendom utan att fastighetsinskrivningen inhämtat samtycke från make/maka får talan inte väckas (7 kap 9 § 2 st äktenskapsbalken).

Äldre rätt

Enligt lagstiftningen före 1988 blev egendom som förvärvades under den så kallade betänketiden enskild. Egendomen blev även enskild om den förvärvades efter ansökan om boskillnad, om det senare meddelades en dom på boskillnad. Egendom som skiftades vid bodelning på grund av boskillnad blev enskild. Om boskillnad söktes under den så kallade betänketiden och dom på boskillnad avkunnades så blev egendomen enskild, om den förvärvades efter det talan om äktenskapsskillnad väcktes även om talan återkallades eller förföll. För sådan enskild egendom gäller samma krav på samtycke som för enskild egendom på grund av äktenskapsförord. Se även avsnitt 5.6.4 Äktenskap ingångna 1921-1987.

5.1.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Svea hovrätt, Ö 7838-05

Den före detta maken/makan, JE, hade undertecknat en bodelningshandling i vilken det antecknats att hälften av fastigheten var den lagfarne ägarens, AS, enskilda egendom genom äktenskapsförord, att den andra hälften av fastigheten ingick i bodelningen och att denna del tillskiftades den nu lagfarne ägaren ansågs vara tillräckligt för att visa ett samtycke inte behövdes för att bevilja lagfart för den som hade förvärvat fastigheten av AS.

NJA 2009 s. 747

Enligt 7 kap 5 § 1 stycket äktenskapsbalken 1 p får make inte utan den andra makens samtycke avhända sig eller låta inteckna fast egendom som utgör makarnas gemensamma bostad.

Av 11 kap 8 § äktenskapsbalken framgår att den make som bäst behöver makarnas gemensamma bostad har rätt att få denna egendom i avräkning på sin lott, även om egendomen på grund av äktenskapsförord är enskild. Någon *längsta tid för att efter äktenskapsskillnad begära övertagande av bostaden* finns inte i lag och rätten till övertagande kan inte preskriberas. Beroende på omständigheterna kan rätten till övertagande efter viss tid dock anses ha eftergetts och makesamtycke behövs inte. - Frågan i Högsta domstolens mål var om det tio år efter äktenskapsskillnaden krävdes samtycke från maka för att inskrivningsmyndigheten skulle bevilja inteckning i en fastighet ägd av maken. Domstolen uttalade att prövningen om det enligt äktenskapsbalken *inte krävs samtycke* är i vissa fall enkel, till exempel när det av ett offentligt register framgår att maken är död eller det av ett läkarintyg framgår att maken på grund av sjukdom inte kan lämna

samtycke. I andra fall är prövningen inte lika enkel, till exempel om maken för tillfället är oanträffbar eller en *längre tid har förflutit* från äktenskapets upplösning.

Med hänsyn till att granskningen vid inskrivningsmyndigheten huvudsakligen är av formell karaktär *bör kravet på bevis om samtycke efterges bara då det är* ***uppenbart*** *att samtycke inte erfordras.* I målet hade maken inte visat upp vare sig samtycke från makan eller tillstånd från rätten. Det var heller inte uppenbart att samtycke var obehövligt enligt 7 kap 7 § äktenskapsbalken eller att maka saknade rätt att överta bostaden. Makesamtycke krävdes därför för inteckningen.

NJA 1968 s. 169

Stadgandet i 6 kap. 4 § GB om inskränkning i makes/makas rätt att förfoga över sitt giftorättsgods har ansetts tillämpligt även efter äktenskapsskillnad, då bodelning ännu ej ägt rum.

Svea hovrätt ÖÄ 11911-18

Fråga om medgivande behövs vid bodelning när någon av makarna gift om sig innan bodelning sker, eller skiljt sig en gång till.

B äger en fastighet och var gift med A.
B gifter om sig med C före bodelning mellan A och B.
A och B kommer överens i bodelningen att A ska tillskiftas fastigheten.
Detta förvärv är beroende av C:s medgivande. Detta gäller även om B och C är skilda.

Högsta domstolen Ä 45-23

Ansökan om lagfart i anledning av gåva vilandeförklarades av fastighetsinskrivningen eftersom det saknades samtycke från gåvogivarens tidigare maka. Högsta domstolen hade att pröva om samtycke inte längre behövdes då det hade gått många år sedan äktenskapet upplöstes utan efterföljande bodelning (34 år). Högsta domstolen uttalade bland annat att kravet på samtycke från en tidigare make inte kan efterges enbart på den grunden att lång tid har gått sedan äktenskapet upplöstes. Om det inte av andra skäl är uppenbart att samtycke inte krävs, ska ansökan om lagfart förklaras vilande i avvaktan på att samtycke skickas in i ärendet.

Högsta domstolen Ö 857-22

Det samtycke från makan som kom in till fastighetsinskrivningen avsåg försäljning av fastigheten. Ansökan grundade sig på ett förvärv genom gåva. Samtycket omfattade alltså inte det förvärv som sökande sökt lagfart för och det fanns inte förutsättningar att bevilja lagfart, utan ansökan skulle vilandeförklarats.

5.1.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Generella medgivanden

Både för medgivande från make/maka och medgivanden i samband med uppställda förbehåll kan generella medgivanden godtas. En bedömning måste dock göras i varje enskilt fall. De omständigheter som ska vägas in är till exempel hur medgivandet är skrivet och för hur länge sedan samt om det är specificerade fastigheter eller mer generellt formulerat. Beträffande förbehåll kan bedömningen ofta vara mer generös. Vid medgivande från make/maka kan även andra omständigheter behöva vägas in till exempel om det skett något mellan det generella medgivandet och det aktuella inskrivningsärendet till exempel en skilsmässa.

Huvudregeln är att ingivaren/sökanden ska åberopa tidigare ingivna medgivanden genom att antingen hänvisa till tidigare ärende eller ge in en ny kopia av medgivandet.

Om handläggande personal hittar ett generellt medgivande i annat ärende bör denne inledningsvis göra en bedömning av hur det är utformat och om det finns omständigheter som talar för eller emot att det gäller för det aktuella ärendet. Bedömer Fastighetsinskrivningen att det kan användas även i det aktuella ärendet är ett alternativ att vi ringer och stämmer av med kunden, som då kan anses ha åberopat det under telefonsamtalet, i sådant fall ska en tjänsteanteckning göras om detta. Om det av medgivandets lydelse är uppenbart att det fortfarande gäller behöver inte någon kontakt tas med kunden.

Medgivande från make/maka vid E-ansökan och digital ansökan

När ansökan är gjord elektroniskt ska samtycket från make/maka vara bestyrkt, vilket görs i applikationerna för e-ansökan och digital ansökan. Att medgivande ska vara bestyrkt följer av 19 kap. 11 a § JB, 2 § 2 st. och 3 § 1 st. inskrivningsförordningen samt 5 § Lantmäteriets föreskrifter LMFS 2018:2 (e-ansökan) respektive 4 § Lantmäteriets föreskrifter LMFS 2017:4 (digital ansökan).

Om man kompletterar sin ansökan med ett medgivande i pappersform per post godtas både kopia och original, oavsett hur den ursprungliga ansökan har gjorts. Det beror på att 19 kap. 11 a § JB bara rör handlingar som kommit in elektroniskt. Därför finns inget originalkrav när kompletteringen har skickats in i pappersform.

Om man kompletterar sin ansökan med ett medgivande via e-post godtas det däremot inte om den ursprungliga ansökan gjorts elektroniskt eftersom det då finns ett originalkrav. Det är i nuläget inte möjligt att originalintyga handlingar som kommer in genom e-post.

Finns medgivande från make/maka bifogat i en ansökan som lämnats in elektroniskt, och ansökan beviljas eller förklaras vilande, ska en underrättelse enligt 15 c § inskrivningsförordningen (2000:309) skickas ut till maken som har lämnat medgivande. Detta gäller även när medgivande lämnats av före detta make och vi inte vet om bodelning inte har skett. För

sambo gäller samma sak om medgivande har lämnats och det finns anmärkning om gemensam bostad.

Elektroniskt signerat medgivande

Ett elektroniskt signerat medgivande från make/maka (signerat med e-legitimation) kan lämnas in via e-ansökan, digital ansökan eller skickas per post. Det kan bara mejlas om ursprungsansökan kom in på papper eftersom medgivandet då inte behöver komma in i original. När medgivande kommer in via e-ansökan eller digital ansökan ska ingivaren intyga på heder och samvete att den elektroniska kopian stämmer överens med originalet enligt 5 § LMFS 2018:2. Detta behövs inte om medgivandet undertecknats med e-legitimation i tjänsten för digital ansökan, eftersom de anses ha kommit in till Fastighetsinskrivningen i form av ett elektroniskt original.

Medgivanden från make/maka via fullmakt

I det fall medgivande från make/maka till överlåtelse av fastighet lämnas via fullmakt kan denna godtas om det tydligt framgår att fullmaktsgivaren ger fullmaktshavaren rätt att lämna medgivande. Då behöver inte heller fullmaktshavaren göra ett skriftligt medgivande eftersom avsikten att lämna samtycke framgår direkt av fullmakten. I det fall maken/makan lämnat fullmakt för någon att överlåta fastigheten utan att det klart framgår att fullmakten avser medgivande till överlåtelsen får en bedömning göras i det enskilda fallet. Det avgörande är om fullmakten eller underskriften på en viss handling är ett medgivande i sig. Maken/makan som ska samtycka måste ha förstått vad saken gäller och gett ett uttryck för att hen är införstådd med samtyckets innebörd. En allmänt eller löst formulerad fullmakt om att maken/makan får företräda hen i vissa eller alla angelägenheter utan att det framgår att saken gäller överlåtelse eller inteckning kan inte ses som ett medgivande.

Begränsat eller villkorat medgivande

Ett make-/makamedgivande kan vara begränsat eller villkorat att till exempel bara omfatta försäljning. Ett sådant medgivande gäller inte om den andre maken/makan ger bort fastigheten i gåva, enligt Högsta domstolen Ö 857-22.

Bevittning av maka, make, registrerad partner

Om Fastighetsinskrivningen uppmärksammar att make/maka har bevittnat överlåtarens namnteckning i överlåtelsehandling men inte lämnat något uttryckligt medgivande, ska Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov för utredning om bevittningen också innebär att samtycke har lämnats till överlåtelsen. Det går inte att utgå från att den som har bevittnat en namnteckning känner till handlingens innehåll. Bevittningen kan därför inte utan vidare godtas som ett medgivande till överlåtelsen.

Om det inte är uppenbart att det är make/maka som har bevittnat, ska ansökan vilandeförklaras om det inte finns något separat medgivande i ärendet eller annan utredning som visar att sådant inte krävs.

Vad som skrivs om make/maka gäller även för registrerad partner.

Hela fastigheten omfattas inte av bodelningen

Huvudregeln är att en fastighet ska ha tilldelats någon genom bodelningen för att kravet på medgivande från make/maka ska upphöra. I vissa bodelningshandlingar finns det en förklaring som har till syfte att förtydliga att handlingen reglerar samtliga mellanhavanden mellan parterna. Formuleringen kan till exempel lyda

”ingen av oss har något ytterligare anspråk att fordra av den andre” eller

”..förklarar vi oss till alla delar nöjda och våra mellanhavanden är slutligt reglerade” eller ”..förklarar vardera parten att den inte har något ytterligare anspråk på den andre” och så vidare.

Eftersom en sådan skrivning har till syfte att förtydliga att parterna avsäger sig alla ytterligare anspråk, kan Fastighetsinskrivningen i dessa fall bevilja lagfart utan att kräva in medgivande från make/maka.
Se NJA 1994 s. 265.

Omständigheter när medgivande från make/maka inte krävs

I vissa ärenden finns det indikationer på att medgivande från make/maka inte krävs, exempelvis

- när lagfarten är beviljad genom bodelning (typ av bodelning framgår inte) och skilsmässan vann laga kraft kort efter bodelningsavtalets datering. Handlingen finns inte digitalt hos Lantmäteriet och vi vet inte när ansökan om äktenskapsskillnad kom in.
- När det finns uppgifter om att egendomen är enskild.

Fastighetsinskrivningen kan efter en bedömning besluta om uppskov och begära in utredning om medgivande behövs.

Underrättelse till före detta make/maka vid dödning av tomträtt

I de fall en person både varit gift och skilt sig medan denne innehade en tomträtt, så bör Fastighetsinskrivningen vid dödning av tomträtten skicka en kopia på beslutet för kännedom till den före detta maken/makan. Rutinen ska bara tillämpas i samband med att tomträttsinnehavaren friköpt fastigheten. Det är vidare en förutsättning att det är relativt enkelt att hitta en adress till den före detta make/makan. När tomträttshavaren är gift med samma person vid tidpunkten för dödningen av tomträtten behöver någon underrättelse inte skickas eftersom kravet på eventuellt medgivande från maken/makan kommer att uppmärksammas när ägaren sedan förfogar över fastigheten. Anledningen bakom denna hantering är att dödning av tomträtt inte bedöms vara ett sådant avhändande som kräver ett medgivande från make/maka, enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken och efter dödningen kommer Fastighetsinskrivningen inte längre kunna kontrollera om det krävs ett medgivande från den före detta maken/makan när egendomen intecknas eller överlåts.

5.2 Sambors egendomsförhållande

5.2.1 GEMENSAM BOSTAD

Sambolagen tar sikte på sambornas gemensamma bostad och bohag. Övrig egendom är respektive sambos ”enskilda” och ingår inte i en eventuell bodelning samborna emellan, 1 § sambolagen (2003:376). I 4 § Sambolagen regleras uttryckligen att följande egendom inte ingår i samboegendom:

- Egendom som en sambo har fått i gåva av någon annan än den andre sambon med det villkoret att egendomen ska vara mottagarens enskilda.
- Egendom som en sambo erhållit genom testamente med det villkoret att egendomen ska vara mottagarens enskilda.
- Egendom som en sambo ärvt och som enligt villkor i testamente ska vara mottagarens enskilda samt vad som trätt i sådan egendoms ställe om inget annat uttryckligen föreskrivits i den handling där villkoret om enskild egendom uppställts.

Samborna kan också avtala att viss egendom inte ska ingå vid en framtida bodelning, 9 § SamboL. Med sambornas gemensamma bostad (I denna framställning tas inte det gemensamma bohaget upp) avses fast egendom, som någon av samborna äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och som dessutom innehas huvudsakligen för detta ändamål. Bostaden ska dessutom vara förvärvad för gemensam användning, SamboL 3 §. Med uttrycket ”för gemensam användning” menas normalt inte egendom som den ene sambon förvärvat före samlevnaden. Endast om förvärvet har skett i nära anslutning till att samlevnaden inletts kan det anses ha skett för gemensam användning. Viktigt att komma ihåg är att om en fastighet, som förvärvats före samlevnaden och inte har varit avsedd för ett gemensamt begagnande, byts ut mot en ny fastighet, så har den nya fastigheten förvärvats för gemensam användning. För att undvika en framtida tvist kan samborna anmäla till Fastighetsinskrivningen att en fastighet utgör deras gemensamma bostad, 5 § sista stycket SamboL. En anteckning om anmälningen ska göras i fastighetsregistret. Någon materiell prövning av anmälningens riktighet ska inte göras. Detta innebär att den materiella prövningen görs först när en sambo söker lagfart med stöd av en bodelningshandling. Av handlingarna i lagfartsärendet ska det framgå att egendomen har varit deras gemensamma bostad, se vidare under avsnitt 4.2.6.6 Bodelning då samboförhållandet upphör.

Enligt 7 § SamboL räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål till sambornas gemensamma bostad eller bohag.

5.2.2 MEDGIVANDE FRÅN SAMBOR

Enligt 23 § sambolagen får en sambo inte utan den andre sambons samtycke avhända sig, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta en bostad

som, om bodelning kommer till stånd mellan samborna, skulle ingått i bodelningen.

Regeln tar sikte på samma fall som regleras mellan makar. Således gäller samma rådighetsinskränkningar för sambor som för makar. Det finns dock vissa skillnader. Den egendom som skyddas genom rådighetsinskränkningarna är väsentligt mer begränsad i sambolagen. Det krävs att egendomen förvärvats för gemensamt användande, se ovan. Dessutom gäller rådighetsinskränkningarna endast sådan egendom som är bodelningsbar enligt sambolagen. Rådighetsinskränkningarna kan avseende fast egendom åsidosättas av samborna genom ett skriftligt avtal som undertecknats av dem båda, SamboL 9 §.

För att Fastighetsinskrivningen ska kunna vilandeförklara en ansökan om lagfart eller inteckning vid avsaknad av samtycke måste det före överlåtelsen eller ansökan om inteckning finnas en anteckning i fastighetsregistret om att bostaden utgör sambornas gemensamma bostad, 20 kap. 7 § p 8 och 22 kap. 4 § p 4 JB.

5.3 Makar, registrerade partners och sambor med internationell anknytning

Avsnittet har upphört och ersatts av avsnitt 5.18 Utländsk rätt.

5.4 Dödsbo

Lagfartsplikt

Skyldighet för dödsbo att söka lagfart på förvärv av egendom från den döde föreligger bara när dödsboet överlåter egendomen, 20 kap. 1 § 2 st. JB. Tidsfristen för när lagfart måste sökas räknas från den tidpunkt då överlåtelsen skedde eller, om boupptecknigen då inte registrerats, från det att registreringen skedde, 20 kap. 2 § JB. Beträffande lagfart på boupptecknigen se avsnitt 4.2.6.8 Boupptecknig.

Företrädare för dödsboet

Dödsboet företräds av dödsbodelägarna gemensamt, vilket inkluderar legala arvingar och/eller universella testamentstagare, 18 kap. 1 § ärvdabalken.

På begäran av en delägare kan tingsrätten utse en boutredningsman för att förvalta dödsboets egendom enligt 19 kap. 1 § ärvdabalken. En boutredningsman kan vara en fysisk eller en juridisk person.

En testamentsexekutor kan även genom testamentariskt förordnande ansvara för förvaltningen av dödsboet, men är inte behörig att företräda dödsboet förrän testamentet vunnit laga kraft. Även en testamentsexekutor kan vara en fysisk person eller juridisk person.

En testamentsexekutor kan även utses av tingsrätt till boutredningsman enligt 19 kap. 3 § ärvdabalken.

Slutligen kan dödsboet också vara organiserat så att dödsbodelägarna, utan något officiellt förordnande, har utsett någon att vara boutredningsman.

Behörigheten för en sådan boutredningsman bestäms från fall till fall baserat på tillgängliga fullmakter.

Om en boutredningsman eller en testamentstagare är en juridisk person företräds denna av firmatecknare för den juridiska personen. Dessa kan då ge fullmakt till en anställd eller annan person att företräda dödsboet.

Vid upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt eller ansökan om inteckning för en fastighet som dödsboet äger, företräds dödsboet gemensamt av dödsbodelägarna.

Om dödsboet företräds av en boutredningsman eller en testamentsexekutor kan denne upplåta servitut eller nyttjanderätt och ansöka om inteckning utan samtycke från dödsbodelägarna enligt 19 kap. 12 § ärvdabalken.

För information om överlåtelse av fast egendom från ett dödsbo, se avsnitt 5.4.2 Dödsbos överlåtelse av fast egendom.

Arvsordning

Den lagstadgade arvsordningen, även kallad legal arvsordning, framgår av ärvdabalkens (ÄB) regler. I 2 kap ÄB framgår vilka släktingar som ärver den avlidne, hur stor andel de ärver och i vilken ordning. Finns inget testamente ska arvet enligt huvudregeln fördelas enligt arvsordningen. Grunden för arvsrätt enligt arvsordningen är släktskapet med den avlidne. De legala arvingarna ärver enligt en viss i lagen angiven ordning, arvsordning.

Arvsordningen utgörs av tre olika arvsklasser (även kallat parentel) och består av första, andra och tredje arvsklassen. Första arvsklassen framgår av 2 kap 1 § ÄB, andra arvsklassen av 2 kap 2 § ÄB och tredje arvsklassen av 2 kap 3 § ÄB.

Av ärvdabalken framgår att arvet efter en avliden inte kan delas mellan första, andra och tredje arvsklassen. Arvet fördelas alltid mellan arvingarna i en och samma arvsklass. Finns det en arvinge i första arvsklassen ärver den allt och finns det fler arvingar i första arvsklassen delas arvet mellan dem. Saknas arvingar i första arvsklassen ärver de i andra arvsklassen och saknas arvingar i andra arvsklassen ärver de i tredje arvsklassen. Finns det arvingar i en arvsklass går arvet alltså inte vidare till en annan arvsklass.

Finns det inga arvingar i någon av arvsklasserna ärver Allmänna arvsfonden allt.

En efterlevande make/maka ingår inte i någon av arvsklasserna men ärver i stället enligt reglerna i 3 kap ÄB. Av 3 kap 1 § ÄB framgår att kvarlåtenskapen ska tillfalla den efterlevande maken, om arvlåtaren var gift. Finns särkullbarn ärver dock dessa i stället för efterlevande make, om de inte avstått från arvet till förmån för efterlevande maken.

Arvsklasserna

Den **första arvsklassen** omfattar den avlidnes barn (bröstarvingar), som ärver lika stor andel var. Har ett barn avlidit innan förälderns bortgång

träder dennes barn, det vill säga den avlidnes barnbarn, in i sin förälders ställe (s.k. istadarätt). Har ett barnbarn avlidit träder dennes barn in och så vidare.

En bröstarvinge har alltid rätt till sin laglott och därför kan de som ingår i första arvsklassen aldrig göras helt arvlösa, även om det finns ett testamente som anger annat.

Exempel

Gunnel är avliden och har två söner, Johan och Erik. Johan avled innan Gunnel och har två döttrar, Lisa och Anna. Erik har en son, Lars. När Gunnel avlider ska arvet enligt 2 kap 1 § ÄB fördelas mellan Johan och Erik, med hälften var. Eftersom Johan är avliden kommer Lisa och Anna ärva Johans del med hälften vardera (istadarätten) det vill säga en fjärdedel var. Den andra hälften ärvs av Erik. Eriks son Lars ärver inget efter Gunnel eftersom Erik är i livet. Eftersom det finns arvingar i första arvsklassen ärver inte släktingar i andra och tredje arvsklassen.

Andra arvsklassen omfattar den avlidnes föräldrar, som ärver med hälften var. Om någon av föräldrarna har avlidit innan sitt barn träder den avlidnes syskon in i förälders ställe och ärver den förälderns hälft med lika andelar. Är även syskon avlidit träder syskonets barn in.

Om det inte finns några syskon eller syskonbarn i livet tar den kvarvarande föräldern hela arvet. Halvsyskon ärver om den gemensamma föräldern är avliden. Finns inga helsyskon, syskonbarn eller föräldrar till arvlåtaren kvar i livet tar dock halvsyskon (eller dennes efterlevande barn) hela arvet.

Exempel

Gunnel är avliden och saknar barn. Gunnels mamma Lena lever men hennes pappa Bengt är avliden. Gunnel har två bröder, Gunnar och Börje. Eftersom Gunnel saknar barn finns inga arvingar i första arvsklassen och arvet ska enligt 2 kap 2 § JB fördelas med hälften vardera mellan hennes föräldrar Lena och Bengt, som tillhör andra arvsklassen. Eftersom Bengt har avlidit träder Gunnar och Börje, Gunnels bröder, in och ärver Bengts del med hälften vardera (istadarätt) det vill säga en fjärdedel var.

Tredje arvsklassen omfattar den avlidnes far- och morföräldrar, som ärver lika stor andel var. Om någon av dessa är avliden ärver dennes barn, det vill säga den avlidnes moster, morbror, faster eller farbror. Saknar far- eller morföräldrarna barn tar den andre av farföräldrarna eller morföräldrarna den avlidnes lott. Finns det ingen arvinge på farföräldrarnas sida går hela arvet över till morföräldrarnas sida och tvärtom. Här tar arvsordningen slut. Kusiner och andra släktingar ärver inte eftersom de inte ingår i någon av arvsklasserna, 2 kap 1-4 §§ ÄB.

Exempel

Gunnel är avliden och saknar barn och syskon. Gunnels mamma och pappa samt deras syskon är också avlidna men Gunnels farmor Inger, morfar Kalle och kusin Eva lever. Eftersom Gunnel saknar barn, syskon och föräldrar

finns inga arvingar i första och andra arvsklassen. Arvet ska enligt 2 kap 3 § JB fördelas med hälften var mellan farmor Inger och morfar Kalle som tillhör tredje arvsklassen. Eva som är kusin till Gunnel ärver inte eftersom hon inte ingår i någon av arvsklasserna, 2 kap 1-4 §§ JB.

5.4.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Dödsbo i konkurs

Om den avlidne eller dennes dödsbo är försatt i konkurs och konkursförvaltare ska sälja fastigheten vidare är dödsboet skyldigt att först söka dödsbolagfart, 20 kap 1 § 2 st. JB.

Som stöd för dödsbolagfart behöver man skicka in en registrerad boupptеckning, 20 kap. 5 § 1 st. JB. Dödsbolagfart kan inte sökas med stöd av konkursboupptеckning, 20 kap. 5 § 1 st. JB jämfört med 7 kap. 13 § KL.

Vid exekutiv försäljning av fastigheten behövs däremot inte dödsbolagfart. När fastighet har överlåtits vid exekutiv försäljning krävs inte lagfart för överlåtaren, 20 kap 9 § JB jämfört med 20 kap 7 § p. 2 JB.

Enbart enskild egendom i dödsbo

En efterlevande make/maka eller sambo kan vara berättigad att genom bodelning överta gemensam bostad eller bohag som varit den avlidnes enskilda egendom. En efterlevande make/maka eller sambo är inte dödsbodelägare om bodelning har skett eller om bodelning inte ska ske, om make/maka eller sambo inte är arvinge eller universell testamentstagare, enligt 18 kap 1 § 2 st. ärvdabalken.

Om ett dödsbo överlåter eller skiftar en fastighet där efterlevande make/maka eller sambo är upptagen som dödsbodelägare i boupptеckningen, men inte skrivit under överlåtelsehandlingen eller arvskifteshandlingen, behöver Fastighetsinskrivningen få in en handling som visar att bodelning har skett eller att bodelning inte kommer att ske. Detta gäller även om det enbart finns enskild egendom. Det vill säga, vi behöver se att make/maka/sambo utträtt som dödsbodelägare alternativt att make/maka/sambo intygar att hen inte har anspråk på den avlidnes kvarlåtenskap och utträder som dödsbodelägare.

Efterlevande make/maka har rätt att påkalla bodelning även om makarna inte hade giftorättsgemenskap, se 9 kap. 1 § äktenskapsbalken. En sambo anses vara dödsbodelägare fram tills det blivit klarlagt om sambon begär bodelning eller inte. Begäran om bodelning ska enligt 8 § 2 st. sambolagen framställas senast när boupptеckningen förrättas. En efterlevande sambo kan enligt 18:1 st. 2 ÄB vara utesluten som dödsbodelägare därför att samborna i enlighet med 9 § sambolagen skriftligen har avtalat att bodelning inte ska ske. (Lind, G & Walin G – kommentar till ärvdabalken.).

5.4.2 DÖDSBOS ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

När dödsbo som förvaltas av dödsbodelägarna överlåter fast egendom måste överlåtelsehandlingen undertecknas av samtliga dödsbodelägare.

Dödsbodelägarnas makar har ingen rätt i dödsboets egendom och medgivande från dem krävs inte för försäljningen. Finns omyndig dödsbodelägare, dödsbodelägare som företräds av god man eller dödsbodelägare som företräds av förvaltare, krävs överförmyndarens samtycke till överlåtelsen, 15 kap. 4 § FB jämför med 13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § FB. Vilka som är dödsbodelägare framgår av bouppteckningen. Har dödsbodelägare avlidit krävs att bouppteckningen efter denne skickas in i ärendet.

Samtycke från dödsbodelägares make/maka krävs inte.

Boutredningsman

Finns boutredningsman förordnad kan denne ensam underteckna överlåtelsehandlingen, 19 kap. 12 § ÄB. Boutredningsmannen kan emellertid inte överlåta dödsboets fasta egendom utan skriftligt samtycke från dödsbodelägarna eller domstols tillstånd 19 kap. 13 § 1 st. ÄB (NJA 1983 s. 802). Om skriftligt samtycke från dödsbodelägarna, alternativt domstols tillstånd, saknas i ärendet, ska lagfartsansökan vilandeförklaras enligt 20 kap. 7 § 9 p JB. Att rättstillämpningen är restriktiv när det gäller att tillåta en boutredningsman att sälja fast egendom mot någon dödsbodelägares vilja framgår av NJA 2009 s. 90.

När boutredningsman undertecknar köpehandlingen krävs inte tillstånd från överförmyndaren beträffande dödsbodelägare som är underårig eller vuxen som har god man eller förvaltare förordnad för sig enligt 15 kap. 4 § FB (se NJA 1940 s. 27).

Ingår dödsbo B som delägare i det säljande dödsboet A och har boutredningsman förordnats i dödsbo B är det tillräckligt att boutredningsmannen i dödsbo B, i stället för delägarna, samtycker till försäljningen. Finns det en boutredningsman förordnad ska rättens beslut skickas in i ärendet eller styrkas på annat sätt.

Testamentsexekutor

En testamentsexekutor har en starkare ställning än en boutredningsman. Har inget annat föreskrivits i testamentet får testamentsexekutorn överlåta dödsboets fasta egendom genom köp, byte eller gåva utan medgivande från dödsbodelägarna, 19 kap. 20 § 2 st. Märk dock att testamentet där testamentsexekutorn utses måste ha vunnit laga kraft, se avsnitt 4.2.6.9 Arvskifte gällande skiftesman.

När en testamentsexekutor undertecknar köpehandlingen krävs inte tillstånd från överförmyndaren för dödsbodelägare som är underårig eller vuxen som har god man eller förvaltare förordnad för sig enligt 15 kap. 4 § FB (se NJA 1940 s. 27).

Köpebrevets undertecknande när säljaren har avlidit efter kontraktet

Det händer att säljare eller köpare avlider under försäljningens gång, efter att kontraktet undertecknats men innan köpebrevet upprättats. Vem ska då

underteckna köpebrevet och vilka handlingar krävs för att lagfart ska kunna beviljas?

Utgångspunkten är att det ska vara samma parter i kontrakt och köpebrev. Om säljaren A undertecknar ett köpekontrakt avseende försäljning av fast egendom ska A därför fortsatt stå som överlåtare på köpebrevet som undertecknas av dödsboet efter A i egenskap av ställföreträdare för A.

Lagfart beviljas utifrån den först upprättade handlingen av de vi har i original, det vill säga får vi in både kontrakt och köpebrev beviljas lagfart med stöd av kontraktet.

Söks lagfart på kontraktet med A som överlåtare och det finns villkor om att köpebrev ska upprättas, så behöver Lantmäteriet kontrollera att villkoret har uppfyllts. Lantmäteriet kan godta att dödsboet efter A anges som överlåtare på köpebrevet, eftersom det ses som ett fullgörande av villkor om köpebrev enligt köpekontraktet.

För den som har avlidit under försäljningsprocessen behöver en inregistrerad boupptеckning ges in för att styrka dödsbodelägarkretsen, eftersom dödsboet ansvarar för att fullfölja köpet. I undantagsfall kan det finnas skäl att frångå kravet på en registrerad boupptеckning. Det är upp till ingivaren/sökanden att förklara varför undantag från registrerad boupptеckning ska göras.

Följande handlingar kan ges in som alternativ till boupptеckning:

- En redogörelse av de svårigheter/skador som uppstår för köparen,
- ett dödsfallsintyg med släktutredning, och
- en försäkran på heder och samvete från samtliga kända dödsbodelägare att det inte finns ytterligare kända arvtagare ska skickas in.
- Testamente (kopia) efter den avlidne om det finns ska skickas in.

(Se 4.2.5.3 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar beträffande fråga om fastighetsförsäljning då säljaren/köparen avlidit efter att ha utfärdat en fullmakt).

Köpebrevets undertecknande när köparen har avlidit efter kontraktet

Om köparen avlider mellan kontrakt och köpebrev gäller att köparen personligen ska anges som part i köpebrevet, men handlingen undertecknas av köparens dödsbo. Men om säljaren riskerar att lida skada av dröjsmålet krävs motsvarande utredning som när en säljare avlidit enligt ovan.

5.4.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1983 s. 802

Fråga om erforderligt underlag för rättens prövning av ansökan om tillåtelse enligt 19 kap 13 § ÄB för boutredningsman att överlåta dödsbos fastighet.

NJA 2009 s. 90

Fråga om förutsättningarna för rättens tillstånd enligt 19 kap. 13 § ÄB för boutredningsman att överlåta dödsbos fastighet.

5.4.2.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Underskrift

När ett dödsbo överlåter fast egendom eller deltar i någon annan form av rättshandling, behöver det inte uttryckligen framgå att dödsbodelägarna undertecknat i egenskap av dödsbodelägare.

Dödsboet saknar lagfart

När ett dödsbo överlåter fast egendom krävs att dödsboet har beviljad lagfart på fastigheten för att köparen ska kunna få lagfart. I de fall när köparen söker lagfart innan dödsbolagfart har sökts och boupptecknigen inte är bifogad i ärendet kan beslut fattas om uppskov för utredning av dödsbodelägarkretsen med upplysning om att ansökan kan komma att förklaras vilande för att överlåtaren inte har lagfart.

5.4.3 DÖDSBOS FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM

Om dödsbo förvärvar fast egendom från annan än den döde gäller vanliga regler om förvärvshandling, lagfartsplikt och tidsfrist för att söka lagfart. En förutsättning för lagfart på sådant förvärv är att inregistrerad boupptecknig och eventuella testamenten skickas in, utvisande vilka som är dödsbodelägare. Förvärvshandlingen måste, vid delägarförvaltning, skrivas under av samtliga dödsbodelägare eller med stöd av fullmakt från dessa.

Finns omyndig dödsbodelägare, dödsbodelägare som företräds av god man eller förvaltare, krävs överförmyndarens samtycke till förvärvet, 15 kap. 4 § FB jämför med 13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § FB. Detta eftersom förmyndaren/god man/förvaltare agerar för den *enskildes räkning* vid dödsboförvaltningen.

Om ett dödsbo förvärvar en fastighet i till exempel ett arvskifte eller genom köp, och det i det förvärvande dödsboet finns delägare som är underårig eller har god man/förvaltare, krävs inte samtycke från överförmyndaren. Det beror på att den underårige/den som har god man/förvaltare inte deltar i arvskiftet eller köpet för egen räkning. Den underårige eller den som har god man/förvaltare är dödsbodelägare i ett *dödsbo* som förvärvar fastigheten dvs. denne förvärvar inte för egen del, 15 kap 5 § FB.

Finns boutredningsman förordnad kan denne förvärva fast egendom utan dödsbodelägarnas samtycke. I sådant fall behövs inte heller överförmyndarens tillstånd.

I fråga om dödsbo efter den som avlidit före 1934 gäller äldre lag, se nedan i avsnitt 5.6.3 Äldre dödsbon och 5.6.4 Äktenskap ingångna 1921-1987.

5.5 Utländska dödsbons överlåtelse av fast egendom som är belägen i Sverige

Avsnittet har upphört och ersatts av avsnitt 5.18 Utländsk rätt.

5.6 Äldre äktenskap och dödsbon

Med så kallat äldre äktenskap avses äktenskap som ingåtts före 1921. För sådana finns bestämmelser i äldre giftermålsbalken (ÄGB) och i GP. I vissa fall kan dock nya GB vara tillämplig. Vidare gäller vissa delar av ÄktB äldre äktenskap såsom reglerna om gemensam bostad, bodelningens form, samäganderätt efter bodelning samt rådighetsinskränkningarna i vad avser enskild egendom, 7 kap. 4-9 §§, 9 kap. 5 § samt 13 kap. 5 § ÄktB.

5.6.1 MAKARS EGENDOMSFÖRHÅLLANDEN

Utgångspunkten för egendomsförhållandena i äldre äktenskap är att egendomen betraktas som samfälld, oavsett vem som fört in den i boet och oavsett vem av makarna som står som ägare till egendomen. Enligt 1734 års lag förvaltade mannen ensam boet, inte bara sin enskilda egendom utan även det samfällda boet och hustruns enskilda egendom. Viktiga och omfattande inskränkningar har emellertid gjorts i mannens förvaltningsrätt, särskilt genom reglerna om enskild egendom som trädde i kraft 1899 och genom GP. Genom dessa reformer infördes krav på hustruns medgivande när annan egendom än mannens enskilda skulle säljas eller intecknas. Vidare öppnades möjlighet för hustrun att under vissa förutsättningar ensam disponera över sin enskilda egendom. Med hänsyn härtill är det viktigt att skilja mellan samfälld egendom och enskild egendom.

5.6.1.1 Enskild egendom

Som enskild egendom räknas (avser förhållandena efter lagändringar år 1899)

1. egendom som make/maka ärvt före eller under äktenskapet eller förvärvat före äktenskapet, 10 kap. 2 § ÄGB,
2. egendom som genom gåva eller testamente tillfallit ena maken/makan med villkor att den ska tillhöra honom eller henne enskilt, 10 kap. 2 § ÄGB,
3. i vissa fall egendom som make/maka fått genom av äktenskapsförord,
4. egendom som förvärvats efter ansökan om och sedermera beviljad boskillnad,
5. egendom som ersatt annan enskild egendom.

5.6.1.2 Äktenskapsförord

Äktenskapsförord där makar bestämt att hustruns enskilda egendom skulle helt eller delvis förvaltas av henne själv kunde före 1921 bara upprättas före vigseln genom skriftlig bevittnad handling som inregistrerades vid domstol,

9 kap. 1 § ÄGB. Genom 5 § 4 mom. GP (1920:406) infördes möjlighet att även efter äktenskapets ingående genom äktenskapsförord bestämma att

1. egendom som hädanefter tillfaller ena maken/makan ska vara hans eller hennes enskilda egendom, 5 § 4 mom. GP,
2. hustrun ska råda över enskild egendom som tillfallit henne före 1921, 5 § 5 mom. GP,
3. boskillnad ska äga rum och hur boet ska delas, då makarna även kan avtala, att egendomen efter delningen inte ska vara enskild egendom i den nya lagens mening utan bli giftorättsgods, 5 § 8 mom. GP.

5.6.1.3 Lagfartsskyldighet

Några giltiga avtal mellan makar kan enligt 5 § 2 mom. GP (1920:406) inte slutas i andra fall än när det särskilt medges i lag. Det innebär att makar inte sinsemellan kunde överlåta egendom genom köp. Genom reglerna om bodelning och äktenskapsförord kunde emellertid samfälld egendom tillskiftas make/maka som enskild egendom. Härigenom uppkommer ett nytt förvärv som måste lagfaras oavsett vem av makarna som tidigare stått som lagfaren ägare. Regeln leder till att Fastighetsinskrivningen vid fastighetsförsäljning måste kontrollera att ändring av säljarens civilstånd genom att han/hon blivit änkling, frånskild eller omgift inte skett under tiden mellan förvärvet av egendomen och dess försäljning. Har sådan ändring inträffat, krävs alltid lagfart för säljaren.

5.6.1.4 Medgivande från make/maka i inskrivningsärende

Vid överlåtelse eller inteckning av samfälld egendom efter år 1921 krävs alltid andra makens/makans samtycke, skriftligt eller med två vittnen, 5 § 6 mom. GP. Vid överlåtelse eller förpantning före år 1921 krävdes inte hustruns samtycke.

I fråga om hustruns enskilda egendom – till exempel egendom som hustrun förvärvat före äktenskapet eller som hon ärvt eller fått i gåva före år 1921 – som stod under mannens förvaltning krävdes hustruns samtycke, skriftligt i två gode mäns närvaro för överlåtelse och inteckning. Om hustrun ville överlåta eller inteckna, krävdes samtycke av mannen. Några formföreskrifter om bevittning fanns inte för detta fall.

Över följande egendom har hustrun självständig förvaltning och hon disponerar den utan krav på mannens samtycke:

1. Enskild egendom som efter 1921 tillfallit henne genom arv, gåva eller testamente (5 § 5 mom. GP).
2. Enskild egendom på grund av äktenskapsförord (det vill säga förord före vigseln, vari bestämts att egendomen ska förvaltas av henne själv eller förord under äktenskapet, vari bestämts att hustrun ska råda över enskild egendom som tillfallit henne före 1921).

5.6.2 MAKES ARVSRÄTT

Efter den som avlidit före år 1921 hade maken ingen arvsrätt (äldre ÄB).

Efter den som avlidit åren 1921-1928 hade efterlevande make arvsrätt när den avlidne inte efterlämnade bröstarvinge. Arvsrätten avsåg halva kvarlåtenskapen när den döde efterlämnade fader, moder, syskon eller dess avkomlingar. I andra fall ärvde maken hela kvarlåtenskapen, se den numera upphävda lagen (1928:279) om arv.

Om makarna inte hade några bröstarvingar ärvde efterlevande make hela kvarlåtenskapen med fri förfoganderätt om dödsfallet inträffade år 1929 eller senare. Efter bådas död ärver respektive makes arvingar i andra och tredje parantelen kvarlåtenskapen.

Finns bröstarvingar ärver dessa kvarlåtenskapen om dödsfallet inträffade 1929-1987. Om dödsfallet inträffade 1988 eller senare ärver den efterlevande maken allt med fri förfoganderätt såvida det inte finns särkullbarn, det vill säga barn som endast var den avlidnes barn. Dessa särkullbarn ärver direkt sin andel medan de gemensamma barnen har en efterarvsrätt.

5.6.3 ÄLDRE DÖDSBON

I fråga om äldre dödsbon (stärbhus) efter person som avlidit före 1934 gäller äldre ÄB. Sådana dödsbon utgör inte juridisk person och lagfart för dödsboet kan således inte beviljas. För dödsboets köp eller försäljning av fast egendom gäller i stället samma regler som för fysisk person, det vill säga i förekommande fall makemedgivande, överförmyndarens samtycke etcetera. Föreligger brist i lagfartsansökan beträffande någon enskild delägare i boet medför detta avslag eller vilandeförklaring av ansökan i dess helhet. Vid försäljning av fastighet från dödsboet fordras alltid att lagfart meddelats dödsbodelägarna innan köparen kan få sin lagfart beviljad. Lagfart meddelas dödsbodelägarna på grund av boupptecknin gen. Avlider en delägare kan dennes arvingar i sin tur få lagfart på den avlidnes andel utan att arvskifte först verkställs. Företas senare skifte av fastigheten mellan dödsbodelägarna betraktas det som ett nytt fång, för vilket krävs ny lagfart.

De enskilda dödsbodelägarna kan sälja sina andelar i boet till varandra utan föregående arvskifte. Säljer däremot en delägare sin del till en utomstående köpare krävs, i syfte att klargöra vilken lott som avses med köpet, först arvskifte och lagfart.

5.6.4 ÄKTENSKAP INGÅNGNA 1921-1987

På äktenskap ingångna under åren 1921-1987 tillämpas ÄktB. Vissa undantag framgår av lagen om införande av äktenskapsbalken. Egendom som makar förvärvar efter en hemskillnadsdom blir exempelvis enskild egendom även i fortsättningen (5 § ÄktP). Har talan om äktenskapsskillnad väckts före den 1 januari 1988 och bodelning skett under äktenskapsskillnadstiden enligt ÄktB blir egendom som förvärvas efter bodelningen giftorättsgods om någon dom på äktenskapsskillnad inte kommer till stånd, 11 § 2 st. ÄktP, prop. 1986/87:86 s. 75 f.

När det gäller rådighetsinskränkningar är det värt att notera att enskild egendom genom äktenskapsförord var så kallad stark enskild egendom i GB. Detta då övertaganderätten av den gemensamma bostaden inte gällde om bostaden ägdes av en make/maka och den var enskild egendom genom äktenskapsförord. Enligt ÄktP 8 § ska äldre bestämmelser tillämpas om en make/maka förfogar över sin egendom efter den 1 januari 1988 om bodelning ska ske enligt bestämmelserna i GB, vilket är fallet om talan om äktenskapsskillnad väcktes före den 1 januari 1988, 11 § ÄktP. Detta innebär att något medgivande från make/maka inte behövs när en lagfaren ägare, som är skild och påvisar att talan om äktenskapsskillnad väcktes före den 1 januari 1988, överlåter eller söker inteckning i fastigheten om fastigheten var hans eller hennes enskilda egendom genom äktenskapsförord. Har egendomen bodelats behövs som vanligt inte heller då något samtycke.

5.7 Godmanskap, förvaltarskap och förmyndarskap

5.7.1 GODMANSKAP, FÖRVALTARSKAP OCH FÖRORDNAD FÖRMYNDARSKAP

En god man eller förvaltare kan stötta den som behöver hjälp med sina ekonomiska och juridiska rättigheter. Ansökan om att få en god man eller förvaltare utsedd görs till tingsrätten. En god man är som huvudregel ett frivilligt stöd till huvudmannen medan ett beslut att utse förvaltare är en tvångsåtgärd.

God man

En god man kan förordnas för någon som på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller liknande förhållande behöver hjälp med att förvalta sin egendom, 11 kap. 4 § Föräldrabalken (FB).

Uppdraget som god man ska anpassas till den enskildes behov i varje särskilt fall och får också begränsas till att enbart gälla viss egendom eller angelägenhet/rättshandling eller att sköta egendom som överstiger till exempel ett visst värde.

Den gode mannen biträder huvudmannen vilket innebär att den gode mannen inte kan företa rättshandlingar utan huvudmannens samtycke. Undantaget är om huvudmannens hälsotillstånd är sådant att huvudmannen inte kan lämna ett samtycke.

Observera att ett förordnat godmanskap inte innebär att huvudmannen förlorar sin rättshandlingsförmåga. Ett godmanskap är därför inte ett hinder mot att den enskilde (huvudmannen) undertecknar rättshandlingar själv.

En god man kan också utses av andra skäl enligt 11 kap 3 § FB. Det kan bland annat gälla när en förmyndare är förhindrad att företräda den underårige eller om det finns motstridiga intressen mellan den underårige och förmyndaren. Det kan också gälla att företräda känd arvinge/testamentstagare på okänd/avlägsen ort, bevaka en bortavarandes rätt eller utreda arvsrätt.

Förvaltare

Rätten får förordna en förvaltare åt en person som på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller liknande förhållande behöver hjälp med att bland annat förvalta sin egendom och befinner sig i en sådan situation att det inte är tillräckligt att förordna en god man, 11 kap. 7 § FB. Denna åtgärd är mer ingripande än ett förordnande om god man.

Utses en förvaltare har huvudmannen som huvudregel inte längre någon rättshandlingsförmåga att ingå egna avtal och förvaltaren behöver inte inhämta den enskildes samtycke innan han företar några åtgärder. Skulle huvudmannen själv ingå ett avtal som omfattas av förvaltaruppdraget blir det dock bindande om förvaltaren ger sitt samtycke.

Förordnandet av god man eller förvaltare

Gemensamt för både den gode mannen och förvaltaren är att omfattningen av uppdraget bestäms av förordnandet (tingsrättens beslut) och kan omfatta ett, två eller samtliga av följande områden:

- **Bevaka rätt** innebär att till exempel bevaka huvudmannens intressen i samband med lägenhetsförsäljning- eller avveckling, bouppteckning/arvskifte eller ansökan om exempelvis vård och annat boende eller olika slags bidrag.
- **Förvalta egendom** innebär att bevaka huvudmannens ekonomi i sin helhet, det vill säga inkomster, utgifter, tillgångar och skulder. Uppdraget kan också begränsas till att gälla en viss del av huvudmannens egendom som till exempel en fastighet eller ett arv.
- **Sörja för person** innebär att se till att den sociala situationen fungerar på ett tillfredsställande sätt, exempelvis genom personlig kontakt med huvudmannen, dennes anhöriga och eventuell vårdpersonal.

Omfattas samtliga områden är det ett så kallat *fullt förordnande.* Omfattas ett eller två av områdena är det fråga om ett så kallat *begränsat förordnande.*

Styrka behörighet

När den gode mannen eller förvaltaren utför rättshandlingar (t.ex. undertecknar överlåtelsehandlingar) eller ansöker om något för sin huvudmans räkning ska denne styrka sin behörighet genom att bifoga förordnandet. Fastighetsinskrivningen behöver kontrollera att det den gode mannen/förvaltaren utför för huvudmannens räkning överensstämmer med förordnandet.

Finns överförmyndarens samtycke på överlåtelsehandlingen/ansökan som den gode mannen skrivit under, behöver förordnandet om god man eller förvaltare inte visas upp. Fastighetsinskrivningen kan förutsätta att överförmyndaren har kontrollerat den gode mannens eller förvaltarens behörighet innan överlåtelsehandlingen/ansökan godkändes. Har

överförmyndaren lämnat sitt samtycke kan fastighetsinskrivningen förutsätta att utredningen hos överförmyndaren innefattar ett eventuellt samtycke från huvudmannen eller att det föreligger förhållanden som visar att huvudmannen inte är i stånd att kunna lämna något samtycke, se Walin, en kommentar till föräldrabalken s. 367-368 5 uppl.

Ett beslut som överförmyndaren eller rätten meddelar i ett ärende om förmynderskap, godmanskap eller förvaltarskap gäller enligt 20 kap 8 § FB omedelbart, även om beslutet överklagas. Någon kontroll av att förordnandet har vunnit laga kraft behöver därför inte göras.

Tillsyn

Gode mäns, förmyndares och förvaltares verksamhet står under tillsyn av överförmyndaren. Gäller förordnandet en underårig eller enskild är det överförmyndaren i den kommun där denne är folkbokförd som utövar tillsynen. Gäller det förordnande för utredning av dödsbo är det där den avlidne hade sin hemvist som utövar tillsynen. Gäller det förordnande om förvaltning av särskild egendom, tillvaratagande av bortavarandes rätt eller egendom är det den överförmyndarnämnd där den gode mannen är folkbokförd som utövar tillsynen.

Samtycke från överförmyndaren

God man är skyldig att hämta in samtycke från överförmyndaren innan vissa rättshandlingar ingås för den enskildes räkning. I 14 kap 11 § FB finns uppräknat vilka åtgärder det är:

- **Förvärv** av fast egendom genom **köp, byte eller gåva**
- **Förvärv** av tomträtt (nyttjanderätt till fast egendom) genom **köp, byte eller gåva**
- **Sälja eller byta** bort fast egendom.
- **Sälja eller byta** bort tomträtt (nyttjanderätt till fast egendom).
- **Ansöka** om **inteckning, hyra ut eller på annat sätt upplåta nyttjanderätt** till fast egendom eller tomträtt. Detta gäller också upplåtelse av servitut.
- Ingå avtal om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft till någon annans fasta egendom. Det innebär att huvudmannen blir rättighetshavare. Överförmyndaren samtycke behövs inte om det gäller hyra av en bostadslägenhet eller en tillfällig upplåtelse av ringa ekonomisk betydelse. Med ringa betydelse menas upplåtelse av jakträtt, fiskerätt, kolonilott eller parkeringsplats (prop. 1993/94:251 s. 238).

Förbud att ge bort huvudmannens fasta egendom

Vad gäller gåva av fast egendom regleras detta i 14 kap. 12 § FB där det uttryckligen är förbjudet för en förordnad förmyndare, god man eller förvaltare att ge bort den enskildes fasta egendom. Överförmyndaren kan inte här ge sitt samtycke alls. Om en lagfartsansökan kommer in där den

enskildes fastighet ges bort, ska ansökan avslås med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB då det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt. Det finns dock ett undantag avseende personliga presenter. Överförmyndaren kan ge sitt samtycke när det rör personliga presenter som inte står i missförhållande till den enskildes ekonomiska villkor, vilket torde utesluta gåva av fast egendom.

Fastighetsinskrivningens kontroller vid ansökan om lagfart/inteckning/inskrivning

I de fall där rättshandlingen kräver överförmyndarens samtycke ska det skickas in i ärendet. Samtycket/godkännandet kan finnas direkt på överlåtelsehandlingen eller som ett separat beslut eller samtycke. Om samtycke från överförmyndaren inte krävs kontrolleras att den sökta åtgärden faller inom ramen för förordnandet.

En ansökan om lagfart ska förklaras vilande om förvärvet är beroende av överförmyndarens tillstånd, 20 kap. 7 § p 12 JB. Har tillstånd vägrats eller har överlåtelse inte skett inom sex månader från överförmyndarens tillstånd, ska ansökan avslås, 20 kap. 6 § p 8 JB.

En ansökan om inteckning ska förklaras vilande om den är beroende av överförmyndarens tillstånd, 22 kap. 4 § p 5 JB och ett sådant inte har skickats in.

En ansökan om inskrivning av nyttjanderätt/servitut/rätt till elektrisk kraft ska förklaras vilande om den är beroende av överförmyndarens tillstånd, 23 kap. 3 § p 4 JB och ett sådant inte har skickats in.

Huvudmans del i dödsbo

Vad som gäller när en dödsbodelägare har förmyndare, god man eller förvaltare regleras i 15 kap FB. När förmyndare, god man eller förvaltare deltar vid fördelning av dödsboets egendom genom bodelning eller arvskifte krävs överförmyndarens samtycke. Detta gäller även överlåtelser mot ersättning, till exempel om dödsbo säljer fastighet. se avsnitt 5.4.2 Dödsbos överlåtelse av fast egendom. Om boutredningsman eller testamentsexekutor undertecknar köpehandlingen krävs inte tillstånd från överförmyndaren enligt 15 kap. 4 § FB (se NJA 1940 s. 27).

Överlåtelse som inte sker mot ersättning är aldrig tillåtna, 15 kap. 5-6 §§ FB.

I vissa fall har den gode mannen eller förvaltaren inte rätt att företräda huvudmannen när hen är dödsbodelägare12 kap. 8 § 2 st. FB. Det gäller om den gode mannen eller förvaltaren själv eller dennes make/maka eller sambo har del i samma dödsbo som huvudmannen. Detsamma gäller även om den gode mannen eller förvaltaren företräder någon annan som också har del i samma dödsbo som huvudmannen. En sådan här situation kan uppstå när exempelvis syskon med samma god man/förmyndare ska sluta avtal. Om det gäller underåriga personer, se avsnitt 5.7.2 Underårigs del i dödsbo.

Arvskifte, se vidare i avsnitt 4.2.6.9 Arvskifte.

Testamente och legat

En god man, förvaltare eller förordnad förmyndare kan aldrig godkänna ett testamente utan endast skriva på en delgivningshandling om att testamente tagits emot (se Walin, kommentar till föräldrabalken s. 473), se även Göta Hovrätts beslut i mål Ö 1586-05 och RH 2005:41. I den mån någon av dem godkänt testamente betraktas detta som en delgivning.

Förordnandet om god man/förvaltare upphör

Avlider förordnad god man/förvaltare upphör förordnandet per automatik och en ny god man/förvaltare ska utses. Godmanskap/förvaltarskap kan också upphöra av annan anledning och då ska ny efterträdare utses.

När huvudmannen avlider upphör godmanskapet omedelbart utan särskilt beslut om det. Den gode mannen är då inte behörig att exempelvis underteckna handlingar för huvudmannen efter det att huvudmannen är avliden.

Om handlingen undertecknades innan dödsfallet behövs utredning kring om samtycke från överförmyndaren har eller kan lämnas till åtgärden. Lantmäteriet kan besluta att skjuta upp ansökan för utredning enligt 19 kap. 14 § jordabalken.

Om utredning eller besked från överförmyndaren kommer in om att tillstånd inte lämnas, tar Lantmäteriet upp ansökan till ny prövning. Lämnas inget tillstånd bedöms rättshandlingen vara ogiltig och ansökan om lagfart ska avslås, eftersom den gode mannen inte längre är behörig att företräda huvudmannen när denne avlidit.

Har ansökan om lagfart tidigare vilandeförklarats då den var beroende av överförmyndarens tillstånd och om överförmyndaren inte lämnar tillstånd, får lagfartsansökan inte avslås utan att sökanden har fått tillfälle att yttra sig (se 19 kap 18 § JB).

Exempel:

1. Om huvudmannen avlider mellan köpekontrakt och köpebrev, men överförmyndaren har hunnit lämnat samtycke till överlåtelsen (köpekontraktet) så kvitteras köpet genom att dödsbodelägarna undertecknar köpebrevet.
2. Om huvudmannen avlider efter att köpekontrakt undertecknats, men överförmyndaren meddelar att de inte lämnar samtycke eller att de inte kommer att pröva frågan, så är överlåtelsen ogiltig. Frågan om samtycke till överlåtelsen har fallit eftersom den gode mannen inte längre är behörig att företräda (den avlidne) överlåtaren. Den överlåtelsehandling som god man har undertecknat är därför ogiltig. Dödsboet får i detta fall ansöka om dödsbolagfart och överlåta fastigheten på nytt.

5.7.2 FÖRMYNDARSKAP FÖR UNDERÅRIG

Underårigs rättshandlingsförmåga

Vad gäller egendom som en underårig (under 18 år) äger, finns det vissa inskränkningar i vad den underårige själv får råda (bestämma) över. Huvudregeln är att den underårige inte får råda över sin egendom eller åta sig förbindelser i större utsträckning än vad som gäller på grund av lag eller villkor i gåva eller testamente, 9 kap. 1 § FB.

Den underårige får, om han eller hon har fyllt 16 år, råda över vad den underårige själv intjänat genom eget arbete, 9 kap. 3 § 1 st. FB. I andra stycket regleras att förmyndaren får, med överförmyndarens samtycke, omhänderta egendomen om det anses nödvändigt. Överförmyndaren ska i sådant fall först låta den underårige yttra sig. 9 kap. 3 § 2 st. FB gäller även för egendom som den underårige fått genom gåva eller testamente. Överförmyndarens samtycke krävs dock bara då den underårige fyllt 16 år, 9 kap 4 § FB.

Förmyndare

En underårigs egendom förvaltas av förmyndare, oftast föräldrarna, 10 kap. 2 § FB.

Om ett barn står under vårdnad av bägge föräldrarna är de tillsammans förmyndare. Förälder som är ensam vårdnadshavare är ensam förmyndare.

Om det finns två vårdnadshavare/förmyndare beslutar de gemensamt om den underåriges egendom. Om en av dem är förhindrad på grund av frånvaro eller sjukdom, får den andre föräldern fatta beslut ensam om det skulle vara en olägenhet om beslutet sköts upp. Denne förälder får dock inte i denna situation ensam fatta beslut av *ingripande betydelse*, om inte den underåriges bästa uppenbarligen kräver det. Beslut att avyttra den underåriges fasta egendom bör därför inte fattas endast av den ene föräldern om det finns två förmyndare men detta får avgöras i det enskilda fallet. Här behövs även överförmyndarens samtycke, se nedan.

Särskild förmyndare

I vissa fall kan domstol besluta att utse en eller två särskilda förmyndare, 10 kap 5 § FB. Det kan till exempel hända om föräldrar/förmyndare är avlidna eller av andra skäl inte kan ta hand om den underårige. Inskränkningar om rätt att besluta om den underåriges egendom och överförmyndarens samtycke gäller på samma sätt för dessa särskilda förmyndare, se 14 kap FB.

Överförmyndarens samtycke

Vid vissa rättshandlingar som förmyndare gör för den underåriges räkning krävs samtycke av överförmyndaren, 13 kap. 10 § 1 st. FB.

Överförmyndarens samtycke gäller i sex månader från det att samtycket lämnades.

Samtycke kan lämnas direkt på förvärvshandlingen eller som ett beslut i protokoll från överförmyndaren.

När det gäller fast egendom får förmyndare inte förvärva sådan genom köp, byte eller gåva utan överförmyndarens samtycke. Detsamma gäller nyttjanderätt till sådan egendom som inte utgör övertagande av hyresrätt eller bostadsrätt.

Förmyndarna får inte heller sälja eller byta bort den underåriges fasta egendom utan samtycke från överförmyndaren.

En förmyndare får inte heller låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt utan samtycke från överförmyndaren. Bestämmelserna om nyttjanderätt gäller även i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten har upplåtits genom avtal, 13 kap. 10 § 4 st. FB.

Gåva

Vad gäller gåva av fast egendom regleras detta i 13 kap. 11 § FB där det uttryckligen är förbjudet för föräldrar att ge bort den underåriges fasta egendomen. Förbudet gäller oavsett om överförmyndaren av någon anledning har gett sitt samtycke till gåvan. Om en lagfartsansökan kommer in där en förmyndare ger bort den underåriges fastighet ska ansökan avslås med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB då det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt, se Hovrätten för Övre Norrlands Ö 736-03.

Det finns dock ett undantag avseende personliga presenter. Överförmyndaren kan ge sitt samtycke när det rör personliga presenter som inte står i missförhållande till den underåriges ekonomiska villkor, vilket borde utesluta gåva av fast egendom.

Rättshandling undertecknad av underårig

Huvudregeln är att en rättshandling underskriven av en underårig inte ska godtas och att en ansökan om inskrivning med en sådan handling ska avslås. Men om det i ärendet har skickats in en utredning som klart visar att den underårige har tillräcklig mognad för att utföra rättshandlingen ska det godtas att den underåriga har undertecknat handlingen, NJA II 1924 s. 313–316, 332–335, jämför NJA 1935 s. 563 och NJA 1945 s. 605. Lantmäteriet kan inte i förväg ange vilken utredning som kommer godtas. Detta eftersom prövning sker av alla relevanta omständigheter i det enskilda fallet.

Ratihabition – godkännande i efterhand

Avtal som ingåtts av en underårig kan bli giltigt genom att förmyndaren godkänner avtalet i efterhand (ratihabition). Angående kravet på överförmyndarens samtycke, se rubrik ovan Överförmyndarens samtycke.

Ratihabition kan även göras av den omyndige själv sedan denne blivit myndig (Lärobok i allmän avtalsrätt, Axel Adlercreutz, Bernard Johann Mulder, s. 36-38).

I de situationer när förmyndaren har undertecknat avtalet och Lantmäteriet har förklarat en ansökan vilande för att inskrivningen är beroende av Överförmyndarens samtycke, behövs det inte längre om den underårige därefter blivit myndig och ratihaberar avtalet.

Även om förmyndaren eller den myndige själv godkänner avtalet senare bedöms avtalet vara ingånget vid den tidpunkt då det ursprungligen undertecknades. Det är det ursprungliga avtalet som ligger till grund för inskrivningen och ska anges som förvärvsdatum. Vid ratihabition ska underskrifterna vara i original och ett datum för ratihabitionen ska anges. Ansökan kan godtas om förmyndaren eller den myndige ratihaberar på originalet eller kopia av det avtal som ligger till grund för inskrivningen.

Det finns även en möjlighet att parterna upprättar ett nytt avtal. I de fall den tidigare ansökan har vilandeförklarats behöver denna återkallas och en ny ansökan skickas in tillsammans med det nya avtalet, se avsnitt 3.4.8.

Underårigs del i dödsbo

Vid arv finns det också begränsningar vad gäller fast egendom. Om den underårige har del i ett dödsbo ska förmyndaren vårda den underåriges rätt i dödsboet, 15 kap. 1 § FB. Om förmyndaren, till exempel föräldern, också har en andel i dödsboet ska överförmyndaren förordna en god man att ta tillvara den underåriges rätt, 11 kap. 2 § FB. I de fallen gäller samma regler, vilka redovisas nedan, för den gode mannen som för förmyndaren.

När det gäller egendomens fördelning i bodelning eller arvskifte krävs överförmyndarens samtycke till åtgärderna 15 kap 5 § FB. En förmyndare får inte utan överförmyndarens samtycke överlåta den underåriges andel i boet, 15 kap. 5 § FB. Det finns även en begränsning när det gäller arvsavstående enligt 15 kap. 6 § FB.

Är den underårige ensam delägare eller har samtliga delägare samma förmyndare och förvaltas boet av förmyndaren, krävs inte samtycke från överförmyndare, enligt 15 kap. 1 § 3 st FB.

Om dödsbodelägare är underårig ska överförmyndaren samtycka till att dödsboet säljer fastighet, se avsnitt 5.4.2 Dödsbos överlåtelse av fast egendom. Om boutredningsman eller testamentsexekutor undertecknar köpehandlingen krävs inte tillstånd från överförmyndaren enligt 15 kap. 4 § FB (se NJA 1940 s. 27).

I vissa fall har förmyndaren inte rätt att företräda den underårige när hen är dödsbodelägare, 12 kap 8 § FB. Det gäller om förmyndaren själv eller dennes maka/maka eller sambo har del i samma dödsbo som den underårige. Detsamma gäller även om förmyndaren företräder någon annan som också har del i samma dödsbo som den underårige. En sådan här situation kan uppstå när exempelvis syskon med samma förmyndare ska sluta avtal. Om syskon har samma förmyndare, får förmyndaren dock företräda de omyndiga vid arvskifte mellan dem, 12 kap 8 § 1 st FB. Arvskiftesregeln i 12 kap. 8 § 1 st är ett undantag från den allmänna regeln att förmyndaren inte kan företräda flera underåriga när de ska rättshandla med varandra.

En förmyndare får inte utan överförmyndarens samtycke överlåta den underåriges andel i boet, 15 kap. 5 § 2 st FB.

Arvsavstående för underårigs räkning

Det finns även en begränsning när det gäller arvsavstående enligt 15 kap. 6 § FB. Förmyndaren får inte ens med överförmyndarens samtycke för den underåriges räkning avstå från arv eller testamente. Detta leder till att en förmyndare, god man eller förvaltare aldrig kan godkänna ett testamente utan endast skriva på en delgivningshandling om att testamente tagits emot (se Walin, kommentar till föräldrabalken s. 473), se även Göta hovrätts beslut i mål Ö 1586–05 och RH 2005:41.

Det finns dock ett undantag som regleras i 15 kap. 6 § 2 st. FB. Det gäller det fall då ett avstående görs enligt ärvdabalken 3 kap. 9 §, det vill säga när ett särkullbarn till den först avlidne avstår sin rätt till förmån för efterlevande maken/makan. Åtgärden kräver dock överförmyndarens samtycke.

Arvsavstående av fast egendom till underårig

Om ett arvsavstående av fast egendom görs till en omyndig, krävs att överförmyndaren ger sitt samtycke. Om det är en rättshandling mellan förmyndaren och den omyndige krävs även att en god man företräder den underårige. För mer information om arvsavstående, se avsnitt 4.2.6.11 Arvsavstående av fastighet.

Överlåtelse/förvärv mellan barn och förälder

Förutom det fall då en förmyndare är delägare i samma dödsbo som en underårig, se ovan, ska en god man också förordnas då båda föräldrarna, eller en av föräldrarna, överlåter en fastighet till barnet eller förvärvar en fastighet från barnet, 11 kap. 2 § och 12 kap. 8 § FB. Se NJA 1999 s. 159, NJA 1983 s. 791, NJA 1945 s. 605, RH 2005:41, Göta hovrätts beslut i mål Ö 1586–05 och Hovrätten för Övre Norrlands Ö 736–03.

Legat till underårig, se 4.2.6.10 Testamente

Internationella förhållanden

Om ärendet som Inskrivningsmyndigheten handlägger innefattar en underårig som inte är bosatt i Sverige, se avsnitt 5.7.4. Internationella förhållanden.

5.7.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1999 s. 159

Förbudet enligt 15 kap. 6 § FB för en förmyndare, god man eller förvaltare att för den enskildes räkning avstå från arv eller testamente har ansetts analogt tillämpligt på avstående från förvärv genom förmånstagarförordnande vid försäkring.

NJA 1983 s. 791

För A jämlikt 18 kap 3 § FB förordnad god man har för A:s räkning avstått från arv som tillfallit denne. Avståendet har vid tillämpning av 15 kap 14 § 3 st. FB (äldre lydelse) betraktats som gåva och i följd härav ansetts ogiltigt.

NJA 1945 s. 605

Fråga om en 12-årig flicka själv fick med laga verkan ta emot en gåva av fast egendom.

RH 2005:41

God man har inte för sin huvudmans räkning ansetts att med giltig verkan kunna godkänna testamente.

Göta hovrätts beslut i mål, Ö 1586–05

Då två dödsbodelägare godkänt ett testamente för sina huvudmäns räkning ansågs testamentet inte vunnit laga kraft detta eftersom en god man inte för sin huvudmans räkning kan avstå från arv eller testamente. Hovrätten ansåg att 15 kap 6 § FB var tillämpligt i ett sådant fall och att lagregeln är kategorisk och ger inte utrymme för överväganden i varje enskilt fall. De gode männen hade därför inte rätt att med giltig verkan godkänna testamentet.

Hovrätten för Övre Norrlands, Ö 736–03

Om en lagfartsansökan kommer in där en förmyndare ger bort den underåriges fastighet ska ansökan avslås med stöd av 20 kap 6 § p. 9 då det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt.

5.7.3 SÄRSKILD FÖRVALTNING

En särskild förvaltare kan utses i förvärvshandlingen vanligtvis gåvobrev eller testamente där en underårig får egendom enligt 12 kap 1 § 2 st. FB. Resultatet är att föräldrarna i egenskap av förmyndare inte har något bestämmande över den aktuella egendomen.

Vid ansökan om lagfart för underårig tillämpas dock de vanliga reglerna om förmyndare, eventuell god man och överförmyndarens medgivande.

Förutom för omyndig kan särskilt förvaltarskap gälla för den som är myndig eller blivit myndig under förvaltarskapet.

Det ska framgå av gåvobrevet eller motsvarande vem som ska vara förvaltare. En särskild förvaltare kan vara en släkting, annan privatperson, eller ett företag. I villkoret kan givaren föreskriva att egendomen ska förvaltas av förvaltaren längre än till den underåriga är myndig.

Vid handläggningen av inskrivningsärenden
behöver Fastighetsinskrivningen alltid se den handling enligt vilken den särskilde förvaltaren utses, till exempel gåvobrev eller testamente. Detta för att kontrollera den särskilde förvaltarens behörighet.

För att särskild förvaltning ska vara gällande krävs att villkoren i 12 kap. 1 § 2 st. FB är uppfyllda.

1. För det första krävs att egendom överförs till den underårige genom ett benefikt förvärv. Hit hör gåva, testamente, arv och förmånstagarförordnande.
2. För det andra ska förvärvet vara förenat med ett villkor om att egendomen ska förvaltas av någon annan än förmyndaren.
3. Vidare ska förvaltningen skötas utan bestämmanderätt för den underåriges ordinarie förmyndare. Just denna omständighet måste inte framgå som ett uttryckligt villkor i handlingen vari förvaltaren utses, eftersom paragrafens lydelse och förarbetena inte ger något klart stöd för att ställa ett sådant krav på uttryckligt villkor (jfr även RH 1990:4). Om det däremot av handlingen framgår att förmyndaren likväl har en medbestämmanderätt (till exempel att förmyndaren ska godkänna en överlåtelse) kan effekten bli att särskild förvaltare inte anses anordnad på rätt sätt.
4. Ytterligare ett krav är att det i villkoret om särskild förvaltning ska anges vem som ska vara förvaltare.

Till skillnad från en god man eller förvaltare står en särskild förvaltare inte under överförmyndarens kontroll, samtycke krävs alltså inte enligt 13 kap 10 § och 14 kap 11 § FB. Om fast egendom mottagits som gåva mot att betalningsansvar för intecknad gäld övertagits krävs dock överförmyndarens samtycke innan gåvan anses fullbordad, NJA 1973 s. 440.

Då uppdraget som särskild förvaltare i första hand avser att förvalta egendom, är denne inte behörig att avyttra huvudmannens tillgångar. Detta gäller inte om förordnandet ger särskilt stöd för att fastigheten får överlåtas och det kan i enstaka fall bli en komplicerad tolkningsfråga.

Fastighetsinskrivningen har också möjlighet att hämta in yttrande från Kammarkollegiet.

5.7.3.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1973 s. 440

Gåva av fast egendom till omyndig har gjorts beroende av att denne övertar betalningsansvaret för intecknad skuld och utfärdar en revers till givaren med säkerhet av inteckningar i egendomen. Trots att vid gåvan även knutits det villkoret, att egendomen skulle stå under särskild förvaltning och inte vara underkastad FB:s bestämmelser om förvaltning och tillsyn av omyndigs egendom, fordras överförmyndarens samtycke till skuldåtagandet för att en fullbordad gåva ska anses föreligga. 13 kap. 1 § FB.

5.8 Konkurs, samäganderättslagen och samägande av jordbruksfastigheter

Beslut om konkurs fattas av domstol efter ansökan från borgenär/-er eller gäldenären. Både fysiska och juridiska personer kan försättas i konkurs.

5.8.1 KONKURS

Sedan ett beslut om konkurs har meddelats får gäldenären inte råda över egendom som hör till konkursboet. En fastighetsägare som är försatt i konkurs får följaktligen inte överlåta sin fastighet och en inteckningsansökan gjord av konkursgäldenären ska avslås. Konkurstillstånd skrivs in som en anteckning i fastighetsregistret, 14 § konkursförordningen. Om konkurstillstånd upphävs av högre rätt ska detta också skrivas in enligt 16 § konkursförordningen. Upphör konkurs på annat sätt än genom beslut av högre rätt utan att fastighet som hör till konkursboet sålts, ska förvaltaren anmäla detta förhållande till Fastighetsinskrivningen, som ska skriva in det i fastighetsregistret, 35 § konkursförordningen.

Under konkursen kan fastigheten säljas exekutivt i den ordning som gäller för sådan utmätt egendom. Konkursförvaltaren kan också sälja fastigheten i annan ordning. Konkursförvaltaren förordnas av tingsrätten. Konkursförvaltarförordnandet registreras hos Bolagsverket. Fastighetsinskrivningen behöver därför inte begära in förordnandet eftersom uppgifterna är tillgängliga i bolagsregistret.

Fastighet som lämnats osåld i en konkurs, kan överlåtas av fastighetsägaren sedan konkursen avslutats. Fastighetsinskrivningen ska då kontrollera att anteckning enligt 35 § konkursförordningen verkställts i fastighetsregistret. Hur anteckningarna förs in se avsnitt 9.6.16 Konkurs.

Konkursens rättsverkningar och abandonering

Abandonering innebär att konkursförvaltaren beslutar att utelämna egendom i en konkurs. Egendomen ingår på så vis inte i konkursen och utgör därför inte konkursegendom. Det framgår av NJA 2004 s. 777 att konkursförvaltaren inte är bunden av sitt beslut att abandonera egendom. Det innebär att konkursförvaltaren efter ett beslut om abandonering kan besluta att föra in egendomen i konkursen igen. Anteckning om konkurs ska därför göras trots att fastigheten abandonerats. Fastighetsinskrivningen ska inte ta bort en konkursanteckning eller vidta några andra åtgärder med anledning av ett abandoneringsbeslut. De vanliga inskränkningarna för en fastighetsägare att förfoga över fastigheten under konkursen gäller, även om konkursförvaltaren valt att abandonera egendomen.

5.8.1.1 Återvinning i konkurs

Domstol kan besluta att en överlåtelse av en fastighet (till exempel genom försäljning, gåva eller bodelning) ska återgå om överlåtaren, inom en viss tid efter överlåtelsen, har satts i konkurs. Detta kallas för återvinning i konkurs och kan begäras av den konkursförvaltare (advokat) som har hand om konkursen (1 kap. 3 § Konkurslagen).

När domstol fattat beslut om återvinning i konkurs av en fastighet är domstolen skyldig att skicka domen till Fastighetshetsinskrivningen (19 kap. 29 § första stycket 3 p. Jordabalken)

1. Att en fastighet ska återgå innebär att när domen vunnit lagakraft, ska fastighetsinskrivningen avföra förvärvarens lagfart. Resultatet

blir att överlåtaren (som nu är i konkurs) står som lagfaren ägare igen.
2. Samtidigt ska det göras en anteckning om konkurs i fastighetsregistret, om det inte har gjorts tidigare.
3. En lagakraftvunnen dom är tillräcklig för vår handläggning av återförandet av lagfart. Kontroll om laga kraft görs med domstolen, om detta inte framgår av inskickad dom.
4. Det krävs ingen ansökan om lagfart från konkursförvaltaren eller någon annan. Skulle en konkursförvaltare ansöka om lagfart med domen ska i första hand kontakt tas med ingivaren för återkallelse och hanteras enligt punkt 3. Återkallas inte ansökan ska den avslås **efter** hantering av ansökan enligt punkt 3, då förvärvet uppenbart inte kan göras gällande.

En anteckning om Tvist ska föras in i fastighetsregistret enligt 19 kap 29 § 1 st. 3 p jordabalken när domstol underrättar Fastighetsinskrivningen om att talan har väckts i ett mål om återvinning i konkurs, se avsnitt 9.6.25 Tvist.

5.8.2 SAMÄGANDERÄTTSLAGEN

Samäganderättslagen reglerar förhållandena då två eller flera personer äger något tillsammans, exempelvis en fastighet. Om samägandeförhållandena regleras av annan lag såsom äktenskapsbalken, sambolagen eller ärvdabalken gäller de vanligtvis före samäganderättslagen.

Varje delägare har enligt samäganderättslagen (1904:48 s. 1) rätt att begära hos tingsrätten att en samägd fastighet ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion. En delägare har i samband med ansökan om försäljning möjlighet att begära villkor om minimipris för försäljning av fastigheten. Är någon delägare underårig, har god man eller förvaltare förordnad ska alltid ett lägstapris för försäljning bestämmas.

En fastighet kan även säljas genom exekutiv försäljning, det kan göras om egendomen utmätts för skulder eller ingår i ett konkursbo. Detta läser du mer om under avsnitt 4.2.7 Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen och 5.8.1 Konkurs.

Beslut om försäljning

Tingsrätten prövar om fastigheten kan säljas enligt samäganderättslagen. Eventuella förbehåll (överlåtelseförbud, behov av samtycke från make/maka) ska prövas av tingsrätten. Att domstolen ska undersöka detta följer av RH 1986:14, RH 1990:122 och NJA 1989 s. 9.

Beslutar tingsrätten att försäljning på offentlig auktion kan ske utses en god man. Den gode mannens uppgift är att sköta auktionen, fördela köpeskillingen samt upprätta köpehandlingar. Av beslutet framgår vem som utsetts till god man och, om det är aktuellt, lägsta priset som fastigheten får säljas för. Beslutet fattas av den tingsrätt där fastigheten är belägen.

Försäljningen

Försäljning kan genomföras om bud lämnas. Är beslutet om försäljning villkorat med ett lägsta pris, krävs att budet är lika med eller högre än lägsta priset som angivits för försäljning. Säljs inte fastigheten i samband med den offentliga auktionen upphör förordnandet. En ny ansökan om försäljning enligt samäganderättslagen behöver då lämnas in till tingsrätten, ifall en delägare på nytt vill begära att fastigheten säljs.

En eller flera delägare kan ropa in fastigheten på auktionen. Köpebrevets utformning kan variera från att avse hela fastigheten eller bara de andelar som person/personer inte ägde sedan tidigare. (RH 1994:131). Stämpelskatt ska betalas för den andel som innan försäljningen tillhörde någon annan (NJA 1952 s 545).

Lagen om samäganderätt är dispositiv, vilket innebär att delägarna kan avtala om att frångå lagens bestämmelser i vissa delar utan att försäljningen förlorar sin karaktär enligt lagen (prop. 1988/89:9 s. 43). Delägarna kan alltså besluta om att försäljning ska ske på annat sätt än genom offentlig auktion, till exempel genom mäklare. Detta förutsätter att samtliga delägare är överens om att frångå försäljning på offentlig auktion (Torkel Gregow, Samägd egendom – Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område, 2 uppl. 2021, s 184).

Om god man i sådant fall undertecknar försäljningen enligt fullmakt från samtliga delägare får det anses att delägarna har enats om att genomföra en försäljning enligt samäganderättslagen, men i en annan ordning än via offentlig auktion. Eftersom det finns ett förordnande av god man har den gode mannen också behörighet att underteckna köpehandlingen i enlighet med förordnandet.

I det fall Fastighetsinskrivningen inte har kännedom om förordnandet kräver Fastighetsinskrivningen in fullmakter och beaktar giftorätt och eventuella förbehåll.

Krav på köpebrevet

Säljarna upptagna i köpehandlingen ska som huvudregel ha lagfart på fastigheten, detta gäller även dödsbo. I annat fall kan ansökan förklaras vilande då överlåtaren inte har lagfart på fastigheten.

Undantaget är om en delägare överlåtit sin andel av fastigheten efter beslutet om försäljning enligt samäganderättslagen, men innan försäljningen äger rum. Om en person upptagen som överlåtare i köpehandlingen inte längre är lagfaren ägare behöver vi utreda när överlåtelsen av andelen gjordes. Är överlåtelsen daterad efter beslutet om försäljning enligt samäganderättslagen kan lagfart beviljas trots att den tidigare lagfarna ägaren är upptagen i köpehandlingen, eftersom beslutet om försäljning gäller även mot den nya delägaren RH 131:83.

Se även avsnitt 11.3.4 Stämpelskattens beräkning vid försäljning enligt samäganderättslagen.

5.8.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1989 s. 9

En person har genom testamente förvärvat andel i en fastighet, testamentstagaren tilllika nu lagfarna ägaren förbjuds att överlåta andelen. Förbudet har inte bedömts påverka annan delägares rätt att enligt 6 § lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt få samägandet upplöst genom försäljning av hela fastigheten.

RH 131:83

Efter det att rätten förordnat om försäljning av fast egendom enligt samäganderättslagen överlät en av delägarna sin del av fastigheten. Denna omständighet har enligt hovrätten inte utgjort hinder för Fastighetsinskrivningen att bevilja lagfart för de delägare som förvärvade fastigheten vid den offentliga auktionen. Det beror på att förarbetena till samäganderättslagen medför att tingsrättens beslut om offentlig försäljning enligt samäganderättslagen blir gällande även mot ny delägare efter beslutet.

Göta hovrätt, ÖÄ 458-02 (HD meddelade inte PT, Ö 4507-02)

Hovrätten konstaterade att sökanden inte hade visat att någon formenlig bodelning gjorts. Vidare var det inte klarlagt att ett övertagandeanspråk inte kunde komma att framställas. Hovrätten ansåg vidare att en längre gående prövning än att formellt granska ingivna handlingarna inte är möjligt inom ramen för det summariska inskrivningsförfarandet.

RH 1990:122

Samäganderättslagens regler om gemensam egendom har ansetts gälla även när samägarna är gifta med varandra eller är skilda utan att bodelning har skett. För att rätten i sådant fall mot andra partens bestridande ska kunna besluta om försäljning enligt 6 § samäganderättslagen har det i fråga om fast egendom ansetts nödvändigt att den sökande parten har haft rättens tillstånd enligt 7 kap. § äktenskapsbalken att överlåta sin del av den gemensamma fastigheten.

RH 1986:14

En fastighet som ägs gemensamt av före detta makar och som var giftorättsgods har – efter äktenskapsskillnad men innan bodelning skett – inte ansetts kunna bli föremål för försäljning enligt lagen om samäganderätt efter ansökan av endast den ena delägaren utan att rätten dessförinnan har prövat försäljningen enligt 6 kap. 4 och 6 §§ giftermålsbalken.

RH 1994:131

Delägare i fastighet har genom inrop på offentlig auktion förvärvat hela fastigheten. Det har i sådant fall ansetts att köparen ska erlägga stämpelskatt endast för den andel som före försäljningen tillhörde annan.

NJA 1952 s. 545

Om en delägare förvärvar hela fastigheten utgår stämpelskatt endast på den del som förvärvaren inte tidigare var ägare till.

5.8.3 SAMÄGANDE AV JORDBRUKSFASTIGHETER

Lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter är tillämplig om fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet ägs av minst tre personer gemensamt. Reglerna i lagen är med några undantag tvingande, det vill säga delägarna kan inte avtala om villkor som avviker från bestämmelserna. Enligt lagen ska det beträffande dessa fastigheter finnas en ställföreträdare med uppgift att svara för den löpande förvaltningen och med behörighet att utåt företräda delägarna i frågor som rör fastigheten. När det gäller överlåtelse och inteckning är ställföreträdaren inte behörig utan delägarna måste själva underteckna handlingarna eller ge ställföreträdaren en fullmakt. Desamma gäller vid upplåtelse av nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten, om avtalet gäller för längre tid än 5 år, för någons livstid eller om det kan bli förlängt på begäran av nyttjanderättshavaren.

Ställföreträdaren kan utses av delägarna själva eller av tingsrätten, 2 §. Vid val av ställföreträdare utses den som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Varje delägares röstetal räknas efter hans andel i fastigheten. Har flera fått lika röstetal avgör lotten, 5 §. Till ställföreträdare kan utses en delägare eller någon utanför delägarkretsen.

Valet av ställföreträdare ska anmälas till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistret, se avsnitt 9.6.22 Ställföreträdare för förvaltning av samägande av jordbruksfastighet.

Vid samäganderätt har varje delägare rätt att när som helst till vem som helst överlåta sin ideella andel av fastigheten. Detta utan att samtycke krävs från övriga delägare. Se 2 § lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt (motsatsvis) och Torkel Gregow, Samägd egendom – Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område, 2 uppl. 2021, s 162). Övriga delägare behöver inte heller informeras om överlåtelsen.

5.9 Föreningar och stiftelser

Föreningar och stiftelser är juridiska personer vars verksamhet regleras i olika lagar och förordningar. Undantaget är ideella föreningar som inte regleras i lag men det går ofta att hämta vägledning från lagen om ekonomiska föreningar.

5.9.1 EKONOMISK FÖRENING

En ekonomisk förening är en juridisk person som har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom olika former av ekonomisk verksamhet (1 kap. 4 § Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (LEF). En ekonomisk förening ska registreras i föreningsregistret enligt 2 kap. 2 § och 19 kap. LEF. Innan föreningen har registrerats kan den inte förvärva rättigheter eller åta sig skyldigheter. Rättshandlingsförmågan inträder med andra ord i samband med registreringen (2 kap. 4 § LEF). Om det sluts ett avtal för föreningens räkning före registreringen gäller enligt 2 kap. 6 § LEF, att en avtalspart som inte kände till att föreningen inte var registrerad får frånträda avtalet så länge föreningen inte har registrerats. En avtalspart som kände till att föreningen inte var registrerad får, om inte något annat har

avtalats, frånträda avtalet endast om frågan om föreningens bildande har fallit enligt 2 kap. 3 § LEF.

När lagfart söks för ekonomisk förening eller på förvärv från sådan förening, ska ett registreringsbevis eller registerutdrag skickas in. Ett bifogat registreringsbevis får vara max ett år äldre än avtalets datering och vid inteckningsansökan max ett år från inskrivningsdagen.

I registreringsbeviset anges bland annat vilka personer som ingår i styrelsen och hur firman tecknas, det vill säga den eller de personer som har fullmakt att företräda den ekonomiska föreningen. Vid förvärv, försäljning och inteckning av fast egendom företräds den ekonomiska föreningen av den eller de som tecknar föreningens firma, 7 kap. 35–37 §§ LEF. Det är i första hand styrelsen (7 kap. 35 §) som tecknar firman. Detta innebär att Fastighetsinskrivningen utgår från att de styrelseledamöter som undertecknat handlingarna är samma personer som beslutat om åtgärden. Kan Fastighetsinskrivningen inte direkt av registreringsbevis eller registerutdrag konstatera att styrelsen varit beslutsför ska sökanden komplettera ärendet med ett styrelseprotokoll som visar detta. För bedömning av styrelsesuppleants behörighet, se den bedömning som har gjorts för aktiebolag i avsnitt 5.10.1.

Föreningens firma kan också tecknas av en ensam person eller flera personer som tecknar föreningens firma var för sig eller i förening, så kallade särskilda firmatecknare (7 kap. 37–40 §§). En verkställande direktör tecknar alltid den ekonomiska föreningens firma avseende vissa löpande förvaltningsåtgärder (7 kap. 36 §). Det betyder att VD:n inte ensam kan besluta om försäljning/förvärv av fast egendom om detta inte ingår i föreningens löpande förvaltning. VD:n måste i sådana fall ha fått ett särskilt bemyndigande från styrelsen. Vad som ingår i den löpande förvaltningen går att utläsa av registreringsbeviset eller registerutdraget. För en ansökan om inteckning krävs det att åtgärden faller inom ramen för löpande förvaltning, exempelvis om bolagets verksamhet avser äga och förvalta fast egendom eller köpa och försälja fast egendom, för att det ska räcka med underskrift från VD:n (såvida inte denne även på annan grund har rätt att teckna föreningens firma, exempelvis i egenskap av särskild firmatecknare).

Observera att ändringar i styrelsens sammansättning och förändring av föreningens firmatecknare, har verkan först från den tidpunkt som anmälan om registrering kom in till bolagsverket. Detta framgår av 7 kap. 13, 39 och 44 §§ LEF.

Firmatecknandet

Jämför avsnitt 5.10.1 Aktiebolag.

5.9.1.1 Likvidation och avregistering

Likvidation

Vid en likvidation ska den ekonomiska föreningens tillgångar realiseras om det behövs för genomförandet av likvidationen, 17 kap. 31 § Lag (2018:672)

om ekonomiska föreningar (LEF). Av registreringsbeviset eller registerutdraget framgår det att föreningen har trätt i likvidation samt vem som utsetts till likvidator. Fastighetsinskrivningens prövning av lagfartsansökan då den ekonomiska föreningen överlåter fast egendom blir i stort sett densamma som om föreningen inte trätt i likvidation. Skillnaden är att Fastighetsinskrivningen vid prövningen ersätter styrelseledamot/VD, med likvidator. Det innebär att Fastighetsinskrivningen kontrollerar att likvidatorn tecknar firma, se avsnitt 5.9.1 Ekonomisk förening.

Skulle fast egendom finnas kvar bland tillgångarna efter att föreningens skulder betalats kan fastigheten enligt 17 kap. 35 § LEF skiftas ut på föreningsmedlemmarna av likvidatorn. Likvidatorns skifteshandling kan tjäna som förvärvshandling. Dessutom krävs ett registreringsbevis eller registerutdrag som utvisar att föreningen har avregistrerats. Ett fastighetsförvärv som sker genom ett skifte från en ekonomisk förening är stämpelskattepliktigt, se avsnitt 11 Stämpelskatt och expeditionsavgift.

Avregistrering

En ekonomisk förening kan också avregistreras från föreningsregistret av Bolagsverket på grund av inaktivitet. I och med detta är föreningen upplöst och har ingen rättskapacitet (18 kap. 8 § LEF). Detta innebär till exempel att en förening inte kan inteckna eller överlåta en fastighet efter att den avregistrerats och att en sådan ansökan ska avslås. Detta gäller även för ekonomisk förening som avförts tidigare då motsvarande regler fanns i 11 kap. 18 § lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Uppkommer därefter ett behov av likvidationsåtgärd, ska domstol på ansökan av den som berörs besluta om likvidation. Ett sådant beslut gäller omedelbart (18 kap. 9 § LEF). Behovet av likvidation kan uppkomma till exempel om det framkommer att föreningen fortfarande äger fast egendom.

När föreningen är i likvidation kan likvidatorn överlåta eller skifta den fasta egendomen.

5.9.1.2 Konkurs

Om en ekonomisk förening försätts i konkurs, övertar en konkursförvaltare ansvaret för föreningens förvaltning. Vem som är förvaltare framgår av bolagsregistret. Vid försäljning av en fastighet som ingår i konkursboet ska Fastighetsinskrivningen kontrollera att det är konkursförvaltaren som skrivit under för konkursboets räkning. Om en ekonomisk förening är försatt i konkurs ska detta framgå i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Hur och när Fastighetsinskrivningen för in en sådan anteckning, se avsnitt 5.10.1.3 Konkurs. I samma avsnitt beskrivs hur Fastighetsinskrivningen ska göra då fastigheten lämnats osåld i konkursen.

5.9.1.3 Fusion

En ekonomisk förening kan upphöra genom fusion. Antingen genom att en förening uppgår i en annan (absorption), eller genom att två eller flera föreningar uppgår i en nybildad övertagande förening (kombination), 16

kap. 1 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (LEF). När en ekonomisk förening söker lagfart på grund av en fusion mellan föreningar ska den ekonomiska föreningen ge in ett registreringsbevis eller registerutdrag där det står att överlåtande förening upphört och uppgått i den övertagande föreningen. När fusionen registrerats övergår den överlåtande föreningens tillgångar och skulder till den övertagande föreningen och den eller de överlåtande föreningarna blir upplösta, 16 kap. 25 § LEF. Fastighetsinskrivningen kan därför bevilja lagfart på registreringsbevis eller registerutdrag som visar att fusionen är genomförd. För förvärv vid ombildning se avsnitt 5.9.2.1 Bostadsrättsförenings förvärv av hus för ombildning till bostadsrätt och avsnitt 5.9.2.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

När övertagande förening är en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och kan ingå i en fusion enligt 9 kap 30 § bostadsrättslagen (1991:614). För fusionen krävs att fusionsplanen godkänns på föreningsstämman. Bolagsverket kontrollerar sedan att det skett på rätt sätt i samband med ansökan om tillstånd att verkställa fusionen. Därefter registreras anmälan om fusionen 16 kap. 25 § LEF. Fastighetsinskrivningen kan därför utan ytterligare kontroller bevilja lagfart på registreringsbevis eller registerutdrag som visar att fusionen är genomförd.

5.9.2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad. Reglerna om bostadsrättsföreningar återfinns i Bostadsrättslagen (1991:614), som i vissa fall hänvisar till lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, samt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Förfarandet vid en intresseanmälan angående förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt beskrivs i avsnitt 9.6.5 Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

För bedömning av styrelsesuppleants behörighet, se den bedömning som har gjorts för aktiebolag i avsnitt 5.10.1.

5.9.2.1 Bostadsrättsförenings förvärv av hus för ombildning till bostadsrätt

När en bostadsrättsförening ska förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt krävs det att beslutet fattas på en föreningsstämma. Alla typer av vanliga förvärv omfattas, till exempel köp, byte, gåva, fusion, tillskott och skifte (se prop. 1981/82:169 s. 90).

Beslutet är giltigt:

1. Om hyresgästerna i minst två tredjedelar (2/3) av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet gått med på beslutet. Ingår

det flera fastigheter i förvärvet ska majoritetskravet uppfyllas i varje enskild fastighet. Detta gäller även om fastigheterna är samtaxerade (se Svea hovrätts dom i mål T 4573–11). Detta innebär att sökanden måste ge in handlingar som visar att majoritetskravet är uppfyllt för varje fastighet för sig. Om Fastighetsinskrivningen inte kan bedöma om majoritetskravet uppfyllts för varje fastighet för sig ska ett uppskovsbeslut meddelas.

2. Hyresgästerna ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.
3. Hyresgäster ska vara folkbokförda på fastigheten. Detta gäller inte lokalhyresgäster.
4. Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift hur rösterna har räknats och hållas till-gängligt för hyresgästerna och ägaren av fastigheten, se 9 kap. 19 § BRL.
5. Innan beslutet om förvärvet tas ska en ekonomisk plan hållas tillgänglig för hyresgästerna. Av planen ska även framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda. Planen ska även vara försedd med ett intyg av två personer som utsetts av Boverket.

Av intyget ska det framgå

- att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda,
- att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
- att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem, 9 kap. 20 §, 3 kap. 1 och 2 §§ BRL.

När bostadsrättsföreningen ansöker om lagfart ska föreningen därför, förutom köpebrev, eventuella fullmakter, etcetera, bifoga följande handlingar till lagfartsansökan:

1. Protokoll från föreningsstämma med innehåll enligt vad som nämnts ovan.
2. Den ekonomiska planen försedd med intyget från två av Boverket utsedda personer.
3. Uppgift om att den ekonomiska planen hållits tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet om förvärv togs på föreningsstämman.

Om lagfartsansökan avser ett köp där bostadsrättsföreningen antagit hembudet behöver Fastighetsinskrivningen inte begära in handlingarna enligt p 1–3 ovan eftersom detta kontrollerats av hyresnämnden, 10 §

ombildningslagen (1982:352), se Julius och Ugglas Bostadsrättslagen en kommentar, 3 uppl. Sid. 431.

Enligt 11 § ombildningslagen kommer köpet av den fasta egendomen till stånd den dag hembudet antas. Förvärvet blir inte ogiltigt trots att formkraven för köp av fast egendom inte är uppfyllda, 4 kap. 1 § 3 st. JB. Förvärvshandlingen utgörs då av förslaget till köpeavtal och hyresnämndens beslut att hembudet antagits. Lagfart kan således sökas på dessa handlingar. Lagfartsansökan kommer dock att förklaras vilande om inte ett köpebrev skickas in tillsammans med ansökan, 11 § ombildningslagen, 20 kap. 7 § p 13.

Beslut om förvärv i strid mot 9 kap. 19 § BRL är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att en ekonomisk plan med tillhörande besiktningsprotokoll varit tillgänglig på sätt som regleras i 9 kap. 20 § samma lag, 9 kap. 21 § BRL. Om så är fallet ska Fastighetsinskrivningen avslå lagfartsansökan med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB. Om bostadsrättsföreningen inte gett in samtliga handlingar i ärendet ska Fastighetsinskrivningen meddela uppskov i enlighet med 19 kap. 14 § JB.

Om förvärv ändå skett enligt beslutet och Fastighetsinskrivningen beviljat lagfart för bostadsrättsföreningen blir förvärvet dock inte ogiltigt, 9 kap. 21 § sista meningen BRL.

5.9.2.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Svea hovrätt, T 4573–11

Majoritetsberäkningen vid stämmobeslut enligt 9 kap 19 § Bostadsrättslagen ska göras för varje enskilt hus i samtaxerade fastigheter. Dessutom ansågs en museielägenhet inte ingå i beräkningen då den inte hyrdes ut mot vederlag.

5.9.2.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Bostadsrättsförenings förvärv av hyresfastighet där hyresgäster saknas

När en bostadsrättsförening söker lagfart och det i ärendet inte finns handlingar som visar att det är fråga om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska uppskov meddelas för utredning om fastigheten förvärvas med avsikt att ombildas enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Sådan utredning krävs endast om ansökan gäller fast egendom med typkod 200–399. Har den fasta egendomen någon annan taxeringskod, industrifastighet, specialenhet etcetera behövs inte någon utredning utan Fastighetsinskrivningen kan utgå från att förvärvet inte avser ombildning.

Utredning om att fastigheten inte förvärvas med avsikt att ombildas kan bestå av ett intyg undertecknat av firmatecknare i bostadsrättsföreningen med uppgift om att fastigheten inte har några hyresgäster. Även säljaren kan intyga detta förhållande. Även andra fall kan förekomma, där det inte är fråga om ombildning, till exempel att fastigheten är obebyggd (kan intygas både av säljare och köpare/bostadsrättsföreningen eller framgå av ett ingivet värdeintyg), eller att hyresgästerna inte är medlemmar i

bostadsrättsföreningen eller att denna inte avser att göra om deras lägenheter till bostadsrätter. I de två sistnämnda fallen räcker det med att behörig firmatecknare för bostadsrättsföreningen intygar förhållandet.

5.9.2.2 Bostadsrättsförenings överlåtelse av fast egendom

Om bostadsrättsföreningen överlåter ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, krävs enligt 9 kap. 16 § 4 p. BRL, ett beslut från föreningsstämma där samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet. Beslutet kan även fattas på två på varandra följande föreningsstämmor där minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman biträtt beslutet. I båda fallen krävs dessutom att minst två tredjedelar av bostadsrättsinnehavarna i det hus som ska överlåtas har gått med på beslutet. Med lagfartsansökan ska därför i dessa fall bifogas bevis om att beslutet tagits på rätt sätt eller att fastigheten inte omfattas av 9 kap. 16 § 4 p. BRL. Sökanden ska även ge in stadgar för bostadsrättsföreningen. Om det finns ytterligare villkor i stadgarna gällande beslut om överlåtelse, ska nämligen dessa beaktas enligt 9 kap. 16 § 5 p. BRL.

Överlåtelser av andra fastigheter, exempelvis obebyggd fastighet, torde inte kräva något särskilt beslutsförfarande enligt 9 kap. 16 § BRL. För Fastighetsinskrivningens del är en kontroll av att överlåtelsehandlingen är undertecknad av den eller de som är behöriga att företräda bostadsrättsföreningen tillräcklig.

Vad gäller frågor om föreningens ledning gäller 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, med vissa undantag. Detta framgår av 9 kap. 12 § BRL. Observera att ändringar i styrelsens sammansättning och förändring av föreningens firmatecknare, har verkan först från den tidpunkt som anmälan om registrering kom in till bolagsverket. Detta framgår av 7 kap. 13, 39 och 44 §§ LEF. (Se avsnitt 5.9.1 Ekonomisk förening).

Bostadsrättsförening i likvidation överlåter en fastighet eller tomträtt

Enligt 9 kap. 29 § Bostradsrättlagen (BrL) gäller 17 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (LEF) även för en bostadsrättsförening. Det finns dock undantag i bestämmelserna. Giltigheten av ett beslut om likvidation regleras för en bostadsrättsförening 9 kap. 29 a § BrL men för en ekonomisk i 17 kap. 2 och 10 §§ LEF.

Bolagsverket ska enligt 17 kap 23 § LEF utse en eller flera likvidatorer när

1. verket beslutar om likvidation
2. verket efter en anmälan enligt 9 § har registrerat ett beslut om likvidation, eller
3. det i något annat fall för en förening i likvidation inte finns en behörig likvidator som har anmälts till registret.

En domstol ska utse en eller flera likvidatorer när den beslutar om likvidation.

Ett beslut att utse en likvidator ska registreras i föreningsregistret

Vid en likvidation ska den ekonomiska föreningens tillgångar realiseras om det behövs för genomförandet av likvidationen, 17 kap. 31 § LEF. Av registreringsbeviset eller registerutdraget framgår det att föreningen har trätt i likvidation samt vem som utsetts till likvidator.

Fastighetsinskrivningens prövning av lagfartsansökan då en bostadsrättsförening överlåter fast egendom eller tomträtt innebär att Fastighetsinskrivningen kontrollerar att likvidatorn tecknar firma som då går in i styrelsens ställe och har i uppdrag att genomföra likvidationen, se avsnitt 5.9.1 Ekonomisk förening.

Om föreningsstämman har beslutat att föreningen ska gå i likvidation företräds föreningen av styrelsen och i förekommande fall den verkställande direktören till dess att en likvidator har utsetts (17 kap 26 § LEF).

5.9.3 KOOPERATIV HYRESRÄTT

En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter som föreningen avser upplåta ska vara minst tre. En kooperativ hyresrättsförening ska vara registrerad. Reglerna om kooperativa hyresrättsföreningar återfinns i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, som i vissa fall hänvisar till lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, samt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Förfarandet vid en intresseanmälan angående förvärv av hyresfastighet för ombildning till kooperativ hyresrätt beskrivs i avsnitt 9.6.5 Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

5.9.3.1 Kooperativ hyresrättsförenings förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt

När en kooperativ hyresrättsförening ska förvärva en hyresfastighet för ombildning till en kooperativ hyresrätt krävs det att beslutet fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen. Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av fastigheten, 4 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Innan beslutet om förvärvet tas ska styrelsen upprätta en ekonomisk plan. Denna plan, som ska hållas tillgänglig för hyresgästerna, ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Ett besiktningsprotokoll ska fogas till planen. Planen ska även vara försedd med ett intyg av två personer som utsetts av Boverket. Av intyget ska det framgå

- att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och

- att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem, 4 kap. 2–3 §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

När den kooperativa hyresrättsföreningen ansöker om lagfart ska de, förutom köpebrev, eventuella fullmakter, förköpsbeslut etcetera, ge in följande handlingar tillsammans med lagfartsansökan:

1. Protokoll från föreningsstämma med innehåll enligt vad som nämnts ovan.
2. Den ekonomiska planen försedd med intyget från två av Boverket utsedda personer.
3. Uppgift om att den ekonomiska planen hållits tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet om förvärv togs på föreningsstämman samt om lagfartsansökan avser ett köp där den kooperativa hyresrättsföreningen antagit hembudet behöver Fastighetsinskrivningen inte infordra handlingarna enligt p. 1–3 ovan eftersom detta kontrollerats av hyresnämnden, 10 § ombildningslagen (1982:352).

Beslut om förvärv i strid mot 4 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att en ekonomisk plan varit tillgänglig på sätt som regleras i 4 kap. 2 § samma lag, se 4 kap. 5 § 1 st. lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Om så är fallet ska Fastighetsinskrivningen avslå lagfartsansökan med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB. Om den kooperativa hyresrättsföreningen inte gett in samtliga handlingar i ärendet ska Fastighetsinskrivningen meddela uppskov i enlighet med 19 kap. 14 § JB.

Om förvärv ändå skett enligt beslutet och inskrivningsmyndigheten beviljat lagfart för den kooperativa hyresrättsföreningen blir förvärvet dock inte ogiltigt, 4 kap. 5 § 2 st. lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Vid förvärv av hyresfastighet där hyresgäster saknas gäller vad som anges i avsnitt 5.9.2.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar för bostadsrättsföreningar.

5.9.3.2 Kooperativ hyresrättsförenings överlåtelse av fast egendom

Om den kooperativa hyresrättsföreningen överlåter ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt, krävs ett beslut från föreningsstämma där samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet. Beslutet kan även fattas på två på varandra följande föreningsstämmor där minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman biträtt beslutet. I båda fallen krävs dessutom att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt har gått med på beslutet. Sökanden behöver i dessa

ärenden ge in bevis om att beslutet tagits på rätt sätt eller bevis om att fastigheten inte omfattas av 2 kap. 19 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Vid överlåtelser av andra fastigheter, exempelvis obebyggd fastighet, räcker det med beslut av styrelsen.

För frågor om föreningens ledning gäller 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Detta framgår av 2 kap. 15 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

5.9.4 IDEELL FÖRENING

Den ideella föreningen är inte lagreglerad på samma sätt som den ekonomiska föreningen. I vissa tveksamma fall kan dock Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) tillämpas analogt. Den ideella föreningen har sitt regelverk i föreningens stadgar och enligt rättspraxis får den ideella föreningen rättskapacitet först genom att stadgar antas och styrelse utses, NJA 1973 s. 341.

Registrerad förening - förvärv/överlåtelse/inteckning/inskrivning

Det är inte alla ideella föreningar som registreras. Endast de ideella föreningar som bedriver en näringsverksamhet registreras i handelsregistret hos Bolagsverket. För dessa ideella föreningar finns det uppgift i handelsregistret om vem som tecknar den ideella föreningens firma samt vilka som ingår i styrelsen.

När lagfart/inteckning/inskrivning av rättighet söks i ett ärende där ena parten är en ideell förening som är registrerad i handelsregistret kan Fastighetsinskrivningen kontrollera uppgifterna om firmatecknare genom ett registreringsbevis eller registerutdrag.

Föreningens stadgar behöver inte skickas in eller kontrolleras.

Ej registrerad förening - förvärv

Vid förvärv av fast egendom kan behörighetskraven i allmänhet sättas lägre. Så länge det inte av stadgarna, eller av annan omständighet, framgår att det krävs ett särskilt beslut om förvärv av fast egendom, så behöver fastighetsinskrivningen endast kontrollera att det är rätt firmatecknare som skrivit på för föreningen.

Ej registrerad förening - överlåtelse/inteckning/inskrivning

Vid *överlåtelse* av en fastighet ställs högre krav än vid förvärv eftersom föreningen gör sig av med en tillgång.

När lagfart/inteckning/inskrivning av rättighet söks i ett ärende där ena parten är en ideell förening, som inte är registrerad i handelsregistret, ska stadgarna alltid skickas in. Utöver det ska som huvudregel övriga handlingar (till exempel protokoll) som visar att beslut om rättshandlingen har tagits av behörigt organ enligt stadgarna bifogas. Det krävs också handlingar som visar att den eller de som undertecknat rättshandlingen är behöriga firmatecknare för föreningen.

Fastighetsinskrivningen ska kontrollera att överlåtelsen inte strider mot stadgarna. I vissa fall kan det räcka med ett styrelsebeslut, medan det i andra fall krävs ett beslut från års- eller föreningsmöte.

En ideell förening får inte överlåta en fastighet om det strider mot föreningens ändamål. Även här måste en kontroll ske av stadgarna. Förvärvets giltighet är dock beroende av om förvärvaren var i god tro eller inte, se se RH 2008:74.

Fastighetsinskrivningen behöver inte kräva in beslut från högsta beslutande organ när det gäller de stora insamlingsföreningarna, till exempel. Rädda Barnen, Amnesty International, Läkare utan Gränser och Lions om det inte är påkallat av omständigheterna i det enskilda ärendet. När det gäller dessa organisationer räcker det med utredning om firmateckningsrätten. När det gäller annan ideell förening som inte anses vara en ”stor insamlingsförening”, vilket måste bedömas från fall till fall, ska beslut krävas från högsta beslutande organ om inget annat framgår av stadgarna.

Om det är oklart vilket organ inom den ideella föreningen som är behörig att fatta dessa beslut ska Fastighetsinskrivningen kräva ett beslut från års- eller föreningsmöte eller en redogörelse för vilket organ som har behörighet att fatta besluten. Märk att själva beslutsrätten i sig kan vara delegerad till den som har fått behörighet att teckna firma för föreningen.

Exempel på skrivningar i stadgarna då styrelsebeslut bör vara tillräckligt:

- Styrelsen beslutar i och ansvarar för föreningens alla angelägenheter.
- Föreningens tillgångar handhas av styrelsen.
- Styrelsen beslutar i och ansvarar förföreningens angelägenheter, förutom det som undantas i dessa stadgar (under förutsättning att försäljning/förvärv av fast egendom inte är upptaget som undantag i stadgarna).

Exempel på skrivningar i stadgarna då det krävs beslut av års- eller föreningsmöte:

- Vid förvärv och försäljning av fast egendom krävs att beslutet fattats av 2/3 av de avgivna rösterna på ett föreningsmöte.
- Styrelsen får inte sälja fast egendom utan godkännande från årsmöte eller föreningsmöte.
- Styrelsen är endast behörig att verkställa beslut som meddelats av årsmöte eller föreningsmöte.

Exempel på skrivningar i stadgarna då **beslut bör fattas av års- eller föreningsmöte**:

- Styrelsen är beslutför i alla ärenden förutom de ärenden som kan vara av större vikt för föreningen.
- Styrelsen sköter föreningens löpande förvaltning och ett beslut om försäljning/förvärv av fast egendom inte kan anses ingå i de löpande

förvaltningsåtgärderna. (Om ett beslut om förvärv/försäljning av fast egendom anses ingå i de löpande förvaltningsåtgärderna är det tillräckligt med ett styrelsebeslut).

Märk att exemplifieringen inte är uttömmande.

Slutligen ska Fastighetsinskrivningen också kontrollera att det är rätt firmatecknare som undertecknat handlingarna. Om det rör sig om en ideell förening som inte är registrerad framgår uppgifterna av stadgar, senaste årsmötesprotokoll och styrelseprotokoll, oftast från konstituerande styrelsemöte.

Vad gäller inteckning och inskrivning av rättighet i fast egendom ska ovanstående kontroller göras i motsvarande mån.

Suppleants behörighet

För bedömning av styrelsesuppleants behörighet, se den bedömning som har gjorts för aktiebolag i avsnitt 5.10.1 Aktiebolag.

Förening som dödsbodelägare

Om en ideell förening är delägare i ett dödsbo, och dödsboet ska överlåta fastigheten, behöver Fastighetsinskrivningen som huvudregel bara kontrollera att det är rätt firmatecknare som undertecknat överlåtelsehandlingen. Detta eftersom fastigheten inte är en tillgång som tillhör föreningen och som föreningen som juridisk person överlåter.

5.9.4.1 Ideell förening upphör

Då en ideell förening upphör ska beslut tas av det organ som enligt föreningens stadgar, är behörigt att upplösa föreningen. Vidare krävs det att ett behörigt organ tar beslut om vad som ska ske med föreningens tillgångar. Finns det en fastighet bland tillgångarna ska förvärvaren söka lagfart. Fastighetsinskrivningen ska då kontrollera att den ideella föreningen upphört på det sätt som anges i stadgarna och att besluten om upphörande och överlåtelse av fastigheten skett i behörig ordning. Dessutom ska det finnas en förvärvshandling som uppfyller kraven för det förvärv som skett, exempelvis skifteshandling, köp eller gåva.

Ska föreningen gå upp i/”fusioneras” med en annan förening, ska även denna förening ta beslut enligt sina stadgar att ”ta emot tillgångarna”. Föreningarna får sedan upprätta förvärvshandling i enlighet med JB:s krav i 4 kap. 1 och 29 §§, köpekontrakt eller gåvobrev.

5.9.4.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1973 s. 341

En ideell förening ansågs inte ha rättskapacitet när stadgar inte antagits och inte heller en styrelse utsetts.

RH 2008:74

En ideell förening som enligt sina stadgar hade till uppgift att anskaffa och bibehålla en bygdegård, sålde den fastighet som de i det angivna syftet hade förvärvat. Med hänvisning till att överlåtelsen uppenbarligen stred mot föreningens ändamål och köparen inte med framgång kunde åberopa god tro ansågs köparens förvärv vara ogiltigt.

Svea hovrätt, Ö 9784–04

Frågan gällde vad som ansågs ingå i den löpande förvaltningen. Den ideella föreningen hade förvärvat en fastighet för 6 000 000 kronor. Av förbundsstyrelsens beslutsprotokoll framgick att syftet med förvärvet var att fastigheten skulle användas som kanslilokal. I stadgarna för den ideella föreningen fanns ingen begränsning i stadgarna avseende förvärv/försäljning av fast egendom. Domstolen ansåg med hänsyn till att fastigheten förvärvats i syfte att användas som kansli, vilket föreningen enligt sina stadgar skulle ha, att förvärvet på intet sätt kunde utgöra någon i sig verksamhetsfrämmande åtgärd som på grund därav skulle undantas från omfattningen av den löpande förvaltningen.

5.9.5 STIFTELSER

Bildande av en stiftelse och rättskapacitet

För att bilda en stiftelse krävs en viljeförklaring, en förmögenhetsöverföring och ett förvaltningsåtagande (1 kap 2 § stiftelselag 1994:1220, nedan SL).

En stiftelse bildas därför genom att egendom avskiljs enligt ett stiftelseförordnande av en eller flera stiftare, för att varaktigt förvaltas som en självständig förmögenhet för ett bestämt ändamål. Det kan exempelvis göras genom ett testamentariskt förordnande. Stiftelseförordnandet är den grund som stiftelsen vilar på.

En stiftelse skiljer sig från bolag och föreningar på så sätt att den saknar ägare och medlemmar. Stiftelser kontrolleras genom att de i stället står under tillsyn av länsstyrelsen som även för ett stiftelseregister. Länsstyrelserna har även en databas för stiftelser.

En stiftelse blir en juridisk person i samma ögonblick som den bildas (1 kap. 4 § SL). Stiftelsen får alltså rättskapacitet och kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter i samma stund som den har bildats även om den inte har registrerats.

Registrering

Från och med den 1 januari 2010 ska alla stiftelser registreras i stiftelseregistret inom 6 månader från det att de bildas (10 kap SL).

I stiftelseregistret finns uppgifter om styrelseledamöter och vem eller vilka som tecknar stiftelsens firma. Att stiftelsen är registrerad är inte något fastighetsinskrivningen behöver kontrollera.

Om stiftelsen ännu inte är registrerad i stiftelseregistret måste uppgifter om styrelseledamöter och firmatecknare hämtas från stiftelseförordnandet och

andra handlingar som visar att stiftelsen är bildad och vem som företräder stiftelsen.

Stiftelsens förvaltning och firmatecknare

Stiftelsen förvaltas antingen genom egen förvaltning eller anknuten förvaltning (2 kap. 2 § 1 st. SL).

Vid *egen förvaltning* består styrelsen av fysiska personer som tecknar stiftelsens firma (2 kap. 16 § 1 st. SL). Det innebär att det är styrelsen i sin helhet som är firmatecknare och som ska fatta beslut eller skriva under handlingar. Styrelsen kan, om stiftelsen är registrerad i stiftelseregistret, bemyndiga någon annan att företräda stiftelsen och teckna dess firma (2 kap. 16 § 2 st. SL).

Vid *anknuten förvaltning* företräds stiftelsen av en juridisk person som tar på sig ansvaret att förvalta egendomen. Den juridiska personen kan till exempel vara staten, en kommun, en ideell förening eller ett aktiebolag. Det är den juridiska personens företrädare som tecknar stiftelsens firma (2 kap. 23 § SL).

Förvaltaren kan, om stiftelsen är registrerad i stiftelseregistret, bemyndiga någon annan att företräda stiftelsen och teckna dess firma (2 kap. 23 § 2 st. SL).

Länsstyrelsen (tillsynsmyndighet för stiftelser) får under vissa omständigheter förordna god man att företräda en stiftelse istället för förvaltaren (2 kap. 21 § SL). Om så är fallet ska ansökan innehålla eller kompletteras med den gode mannens förordnande.

Fastighetsinskrivningens kontroller

Egen förvaltning

1. I inskrivningsärenden ska fastighetsinskrivningen kontrollera firmatecknare genom utdrag ur stiftelseregistret för att se att det är rätt personer som undertecknat en överlåtelse- eller förvärvshandling. Om stiftelsen inte är registrerad i stiftelseregistret måste uppgifterna inhämtas från stiftelseförordnandet eller stiftelsens stadgar och andra handlingar som visar vem som företräder stiftelsen.
2. Fastighetsinskrivningen ska också kontrollera att styrelsen inte överlåter eller förvärvar en fastighet i strid mot stiftelseförordnandet eller stiftelsens stadgar eftersom detta är ett befogenhetsöverskridande som kan leda till ogiltighet av överlåtelsen (2 kap. 17 § SL) om motparten är medveten om befogenhetsöverskridandet.

Vi förutsätter alltid att motparten känner till stiftelsens ändamål och är det uppenbart att överlåtelsen strider mot stiftelseförordnandet eller stiftelsens stadgar, ska fastighetsinskrivningen avslå en ansökan om lagfart. Detta eftersom förvärvet är ogiltigt eller inte kan göras gällande (20 kap. 6 § p 9 JB).

Det är också ett befogenhetsöverskridande om stiftelsen upplåter en rättighet till annan part såsom ett servitut eller en nyttjanderätt i strid mot stiftelsens ändamål. Detta ska kontrolleras i stiftelseförordnandet eller stiftelsens stadgar. Om det är uppenbart att upplåtelsen strider mot ändamålet i förordnandet eller stadgarna ska ansökan avslås (23 kap 2 § p 10 JB).

Om det inte är uppenbart att en överlåtelse eller upplåtelse strider mot stiftelsens ändamål ska ansökan beviljas. Är det tveksamt om det är uppenbart kan ett alternativ vara uppskov i ärendet och ett föreläggande till stiftelsen att yttrade sig i frågan enligt 19 kap 16 § JB. Kammarkollegiets yttrande kan också inhämtas.

En ansökan om inteckning kan aldrig vara ett befogenhetsöverskridande och kontroll av stiftelsens ändamål behövs inte göras utan enbart firmatecknare på vanligt sätt.

Anknuten förvaltning

1. Vid anknuten förvaltning är förvaltaren en juridisk person som är firmatecknare och företräder stiftelsen (2 kap. 23 § SL). Kontroll av korrekt firmatecknare ska göras i inskrivningsärendet. Se vidare om firmatecknare i avsnitt 10 – 5.13 i handboken som handlar om den associationsform (eller företrädare för stat, kommun, trossamfund och så vidare) som är tillämplig på den juridiska personen.

2. Befogenhetsöverskridande åtgärder av en förvaltare kan leda till ogiltighet av överlåtelse/förvärv/upplåtelse om motparten är i ond tro (2 kap. 24 § SL) på samma sätt som nämnts ovan i punkt 2 under **Egen förvaltning.** Fastighetsinskrivningen ska vid anknuten förvaltning därför göra samma bedömning av ändamålet i stiftelseförordnandet eller stiftelsens stadgar.

5.9.5.1 Likvidation

Vid en likvidation ska stiftelsens tillgångar realiseras om det behövs för likvidationen, 7 kap. 10 § stiftelselagen. Fastighetsinskrivningens prövning av lagfartsansökan då stiftelsen överlåter fast egendom blir i stort sett densamma som om stiftelsen inte trätt i likvidation. Skillnaden är att i stället för styrelsen eller förvaltaren är det likvidatorn som tecknar firman. Det innebär att Fastighetsinskrivningen kontrollerar att stiftelsen är i likvidation och att likvidatorn tecknar firman.

I vissa fall kan fast egendom överlämnas till allmänna arvsfonden, 7 kap. 11 § stiftelselagen. Förvärvshandlingen torde då utgöras av ett gåvobrev.

5.9.5.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Hovrätten för Västra Sverige, ÖÄ 4733–08 (HD ej Prövningstillstånd, Ö 1648–09)

En stiftelse hade överlåtit hela sin verksamhet och dess tillgångar utan att förutsättningar för beslut om upphävande av stiftelsen enligt 6 kap. 5 § stiftelselagen förelåg. Efter överlåtelsen kunde inte stiftelsen längre uppfylla

sitt ändamål och det var uppenbart att stiftelsen avvecklats utan att stiftelselagens regler hade iakttagits. Överlåtelsen hade därför skett i strid mot inskränkningar i stiftelsen rätt att förfoga över fastigheterna. Lagfartsansökan avslogs då det var uppenbart att köparens förvärv var ogiltigt, 20 kap. 6 § p 10 JB. *(Förf. anm: Nuvarande 20 kap. 6 § p 9 JB)*.

5.9.6 SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH SAMFÄLLIGHET MED DELÄGARFÖRVALTNING

Delägarförvaltning

När en delägarförvaltad samfällighet överlåter eller förvärvar fastighet, upplåter rättighet eller ansöker om inteckning ska handlingen undertecknas av samtliga fastigheters ägare som har del i samfälligheten.

Om delägarna inte kommer överens kan beslut fattas på sammanträde, då gäller följande:

- För att **överlåta** fast egendom, ansöka om inteckning, upplåta servitut eller upplåta nyttjanderätt (på längre tid än fem år) krävs minst två tredjedelars majoritet av de avgivna rösterna, enligt 12 § 2 st SFL, eftersom dessa ses som betydelsefulla åtgärder.
- För att **förvärva** fast egendom eller upplåta nyttjanderätt (mindre än fem år) är det tillräckligt med majoritetsbeslut eftersom dessa ses som mindre betydelsefulla åtgärder. Vid lika antal röster har ordförande vid sammanträdet utslagsröst enligt 12 § 2 st SFL.

Oavsett åtgärd kan delägarna vid sammanträdet utse vem eller vilka som ska underteckna avtalet. Om beslut inte fattas om vem som ska företräda föreningen och underteckna handlingen, måste den undertecknas av alla delägarna. Vid ansökan ska protokoll över beslutet skickas in. Protokollet måste också ha vunnit laga kraft, bevis från Mark- och miljödomstolen att beslut som fattats vid sammanträdet har vunnit laga kraft bör bifogas av sökanden.

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning innebär att delägarna i samfälligheten bildar en samfällighetsförening som har föreningsstämma och styrelse som beslutande organ. Handlingen ska undertecknas av behörig firmatecknare. Detta visas genom registerutdrag från Lantmäteriet eller styrelseprotokoll**.**

- För **överlåtelse** eller andra betydelsefulla rättshandlingar som ansökan om inteckning, servitut eller upplåtelse av nyttjanderätt (på längre tid än fem år) behövs antingen beslut från föreningsstämma eller att det framgår av stadgarna att beslut får fattas av firmatecknare eller styrelse utan stöd av föreningsstämmobeslut 37 § SFL. Framgår det av stadgarna att styrelsen beslutar ska protokoll från styrelsemöte skickas in.
- Om en föreningsförvaltad samfällighet **förvärvar** fast egendom eller upplåter nyttjanderätt (mindre än fem år) anses dessa vara mindre

betydelsefulla åtgärder och överlåtelsehandlingen kan undertecknas av behöriga firmatecknare.

Förvaltning av samfälligheter

När det gäller samfällighet enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), kan samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna, så kallad delägarförvaltning, eller av en särskild bildad samfällighetsförening, en så kallad föreningsförvaltning.

Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt. Kan delägarna inte enas, ska om någon delägare begär det, lantmäteriet eller den myndighet som blivit utsedd att hålla sammanträde med delägarna för avgörande av frågan, 6 och 7 §§ SFL.

Formkrav vid överlåtelse och inteckning av fastighet – delägarförvaltning

För att en delägarförvaltad samfällighet ska kunna överlåta fast egendom, ska överlåtelsehandlingen undertecknas av ägarna till samtliga fastigheter som har del i samfälligheten.

Om samtliga delägare inte är överens kan delägarna besluta om överlåtelse vid ett sammanträde, enligt 7 § SFL. Vid beslut om att överlåta eller söka inteckning i fast egendom, eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år, krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, enligt 12 § 2 st. SFL. Delägarna kan vid sammanträdet utse vem eller vilka som ska underteckna överlåtelsehandlingen. Om det inte fattats något beslut om vem som ska underteckna överlåtelsehandlingen måste den undertecknas av alla delägarna. Vid ansökan om lagfart måste protokoll över beslutet skickas in. Protokollet måste också ha vunnit laga kraft. För att visa detta kan sökande ge in bevis från Mark- och miljödomstolen för att visa att det beslut som fattats vid sammanträdet har vunnit laga kraft. Finns inget sådant bevis måste myndigheten kontrollera laga kraft.

Formkrav vid förvärv samt inteckning av fastighet – delägarförvaltning

Om en delägarförvaltad samfällighet förvärvar fast egendom gäller samma regler som för överlåtelse och vid inteckning. Om samtliga delägare inte undertecknat förvärvshandlingen måste delägarna besluta om förvärvet vid ett sammanträde, precis som vid överlåtelse. Däremot finns inget krav på att beslutet ska tas med minst två tredjedelar av de angivna rösterna.

Formkrav vid överlåtelse och inteckning av fastighet - föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning innebär att delägarna i samfälligheten bildar en samfällighetsförening som har föreningsstämma och styrelse som beslutande organ. Överlåter samfällighetsföreningen en fastighet ska förvärvshandlingen vara undertecknad av någon som är behörig firmatecknare. Detta visas genom registerutdrag från Lantmäteriet eller styrelseprotokoll. Om protokoll skickas in och det visar att

föreningsstämman har beslutat att överlåta fastigheten och beslutet vunnit laga kraft, kan lagfart beviljas. Saknas sådant protokoll måste det framgå av föreningens stadgar att föreningen får överlåta fast egendom utan stöd av föreningsstämmobeslut, 37 § SFL.

Ovan nämnda gäller om föreningen söker inteckning i fastigheten eller upplåter denna med nyttjanderätt för längre tid än 5 år. Stadgarna bör i så fall innehålla uppgift om vem som äger besluta om överlåtelse av fastighet. Är det styrelsen ska styrelseprotokoll företes. Är firmatecknaren behörig enligt stadgarna räcker det med att denne undertecknat handlingen.

Lagfart i samband med avstyckning utan överlåtelse

Om en samfällighet eller område av en samfällighet som är **föreningsförvaltad** avstyckas utan att föreningen överlåtit avstyckningen i samband med förrättningen blir föreningen ägare till området/avstyckningen, 5 § SFL.

Lagfart för föreningen kan, efter ansökan, meddelas på grund av avstyckningsbeslutet i förrättningsprotokollet efter det att avstyckningen registrerats. Lagfart kan beviljas även om föregående ägare inte har lagfart, 20 kap. 9 § JB. Det vill säga, det är inte nödvändigt att delägarna i samfälligheten har lagfart på sina fastigheter. Stämpelskatt ska inte erläggas, 6 § 3 p. SL.

Om samfälligheten är **delägarförvaltad** kommer styckningslotten i stället att innehas med samäganderätt av de som vid avstyckningstillfället var ägare till de delägande fastigheterna. Lagfart kommer inte att registreras för delägarna i samband med att fastigheten registreras eftersom lagfart inte kan beviljas för enskild ägare av en delägarfastighet då avstyckningen är samägd. Det ska dock framgå av förrättningsprotokollet hur stor andel av styckningslotten som ska tillföras på varje delägande fastighet och summan ska vara hela fastigheten.

Lagfart i samband med avstyckning vid överlåtelse - allmänt

Om en avstyckad fastighet tillhör en samfällighet och fastigheten har överlåtits till annan i samband med avstyckningen, kan lagfart beviljas även om överlåtaren inte har lagfart på den avstyckade fastigheten. Detta gäller både delägar-och föreningsförvaltad samfällighet. Det innebär att när det i förrättningsakten finns en köpehandling som avser område av samfälligheten, och denna ligger till grund för avstyckning, krävs ingen mellanliggande lagfart för överlåtaren. Detta gäller både när delägarna överlåter område av samfälligheten som är delägarförvaltad och för den förvaltande föreningen om samfälligheten är föreningsförvaltad.

Lagfart i samband med avstyckning vid överlåtelse - delägarförvaltning

När avstyckning från en delägarförvaltad samfällighet överlåts kan lagfart beviljas utan att överlåtaren har lagfart på den nybildade fastigheten oavsett om överlåtelsen sker i samband med avstyckning eller vid en senare tidpunkt. Vid överlåtelse av avstyckningen är det de nuvarande ägarna till

de fastigheter som vid avstyckningstillfället var delägande fastigheter som ska underteckna överlåtelsehandlingen.

Lagfart i samband med avstyckning vid överlåtelse - föreningsförvaltning

Har en samfällighetsförening avstyckat en fastighet där överlåtelse inte skett i samband med avstyckning utan vid en senare tidpunkt, krävs att föreningen söker lagfart med stöd av förrättningsprotokollet för att lagfart ska kunna beviljas för ny ägare. Detta eftersom äganderätten övergått till samfällighetsföreningen.

Lagfartsuppgifter vid avisering

Vid avisering av avstyckning från en samfällighet läggs inga lagfartsuppgifter in. Detta på grund av att det inte finns några lagfartsuppgifter som ska föras över till styckningslotten vid avstyckning från samfälligheter. I stället för lagfartsuppgifter läggs en gruppinformation in.

Förvaltas samfälligheten enligt uppgift i fastighetsregistret av en förening eller ett skifteslag läggs exempelvis följande gruppinformation in: ”Delägande fastigheter i den samfällda marken vid tillfället för avstyckningen, Sala bys skifteslag”.

Är samfälligheten delägarförvaltad läggs följande gruppinformation in: ”Delägande fastigheter i den samfällda marken vid tillfället för avstyckningen”.

5.9.7 HUSHÅLLNINGSSÄLLSKAP

Hushållningssällskap är en egen speciell juridisk person. Det är en offentligrättslig korporativ institution, vars stadgar fastställs av regeringen eller länsstyrelsen. Det är en medlemsorganisation. Medlemsmöte hålls varje år då styrelse utses. Styrelsen ansvarar för verksamheten och utser firmatecknare. Protokoll från förvaltningsutskottet (som är en del av styrelsen) utvisande firmatecknare kan godtas som underlag i lagfarts- och inteckningsärenden.

5.9.7.1 Fusion

Enligt 57 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter får avtalas att den ena föreningen (överlåtande föreningen) skall uppgå i den andra (övertagande föreningen) på så sätt att medlemmarna i den överlåtande föreningen blir medlemmar i den övertagande föreningen och att den överlåtande föreningen upphör att bestå samt att dess tillgångar och skulder övertas av den övertagande föreningen (fusion).

(En vägsamhällighet eller vägförening som har bildats enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar/EVL är att anse som en samfällighetsförening enligt 9 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL).

Enligt 59 § samma lag får fusionsavtalet registreras endast i samband med registrering av beslutet om ändring i den övertagande föreningens stadgar. När registrering skett är fusionen genomförd.

När en samfällighetsförening söker lagfart på grund av fusion mellan samfällighetsföreningar ska utdrag från SFR användas som förvärvshandling och datum för registrering enligt ovan nämnda bestämmelse i 58 § ska anges som förvävsdatum.

5.9.7.2 Ombildad LGA-samfällighet

För att förvalta en gemensamhetsanläggning som kommit till enlig lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) kan det ha bildats en särskild juridisk person – en LGA samfällighet.

LGA-samfällighet som ombildats till samfällighetsförening (dvs en ny juridisk person) genom beslut på samfällighetsstämma (19 § ASP) avregistreras i samband med att samfällighetsföreningen registreras. När samfällighetsföreningen registrerats anses den ha övertagit LGA-samfällighetens samtliga tillgångar och skulder (20 § ASP). När den nya samfällighetsföreningen söker lagfart på grund av ombildning ska föreningen ge in ett registreringsbevis/utdrag ur samfällighetsregistret där det framgår att LGA-samfälligheten avregistrerats och ombildats till en samfällighetsförening. Först när beslutet om registreringen av den nya samfällighetsföreningen skett anses samtliga tillgångar övertagits av den nya samfällighetsföreningen och datum för registreringen ska anges som förvärvsdatum. I förvärvsart anges "övriga förvärvshandlingar" (RES).

5.10 Bolag

Aktiebolag, handelsbolag och kommanditbolag är juridiska personer. En enskild firma eller enkelt bolag är inte en juridisk person och kan inte äga några tillgångar, inte ha några skulder och inte föra talan inför domstol. Det är i stället privatpersonerna som äger tillgångarna och som kan ansöka om exempelvis inskrivning. Enkla bolag kan hos Skatteverket ansöka om att en av delägarna ska registreras som representant för det enkla bolaget. Det enkla bolaget får då ett särskilt registreringsnummer och representanten får ett representantsnummer från Skatteverket. Observera att dessa nummer inte ska anges som ett identitetsnummer i fastighetsregistret.

5.10.1 AKTIEBOLAG

Hur ett aktiebolag bildas

Ett aktiebolag bildas genom att stiftelseurkund undertecknas av samtliga stiftare. Styrelsen ska därefter inom sex månader anmäla bolaget till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. I och med registrering i bolagsregistret kan ett aktiebolag förvärva rättigheter eller påta sig skyldigheter, och därmed förvärva eller överlåta en fastighet. Om ett aktiebolag har köpt en fastighet efter att det har bildats men innan det har registrerats hos Bolagsverket kan det ändå få lagfart. Detsamma gäller om fastigheten har köpts innan bolaget har bildats men det tydligt framgår av

stiftelseurkunden att bolaget ska äga fastigheten. Förutsättningen är att bolaget är registrerat när Fastighetsinskrivningen prövar lagfartsansökan (se 2 kap. 25–27 §§ aktiebolagslagen).

Firmateckning i aktiebolag

Ett aktiebolags firma (namn) tecknas i första hand av styrelsen. För att styrelsen ska fatta ett beslut krävs majoritet (8 kap. 22 § ABL). Vid lika många röster har ordföranden utslagsröst (NJA 2005 s. 729). Om det är styrelsen som har tecknat firman, räcker det att fler än hälften av de registrerade styrelseledamöterna har skrivit under rättshandlingen. Om det inte framgår av handlingarna i ärendet att de som har skrivit under faktiskt har rätt att företräda bolaget, måste sökanden komplettera med behörighetshandlingar. Exempel på behörighetshandlingar är fullmakt, styrelseprotokoll eller liknande dokument.

Särskilda firmatecknare

Styrelsen kan också ge en eller flera personer fullmakt att teckna bolagets firma. Dessa kallas för ”särskilda firmatecknare” (8 kap. 37 § ABL). Av bolagets registreringsbevis eller registerutdrag framgår det vem eller vilka som har blivit utsedda till firmatecknare och alltså har rätt att skriva under för bolaget.

Styrelsesuppleants behörighet

Om en styrelsesuppleant har skrivit under en handling kan man utgå från att suppleanten har trätt in i en ordinarie ledamots ställe. Det innebär att ingen ytterligare kontroll som huvudregel görs för att bekräfta suppleantens behörighet. Detta synsätt stöds av både juridisk litteratur och rättspraxis, se till exempel kommentaren till aktiebolagslagen (Andersson med flera, Aktiebolagslagen [1 april 2024, Juno], kommentaren till 8 kap. 3 §, och Svernlöf, Aktiebolagets Suppleanter, 2002, Norstedts Juridik, s. 114 f. och 138 f.).

När gäller ändringar i styrelsen?

Om styrelsen ändras gäller den nya sammansättningen från den dag ändringsanmälan kommit in till Bolagsverket. Det gäller om inget senare datum står i det beslut som ligger till grund för ändringen (8 kap. 13 § ABL). Liknande regler finns även för:

- Verkställande direktör (VD) i 8 kap. 33 § ABL, och
- Särskild firmatecknare i 8 kap. 38 § ABL.

VD:s (verkställande direktör) behörighet att företräda bolaget

VD har rätt att företräda aktiebolaget när det gäller vanliga, löpande ärenden enligt aktiebolagslagen (8 kap. 29 och 36 §§ ABL). En VD får inte ensam fatta beslut om större åtgärder, som till exempel att köpa eller sälja fastigheter, om det inte är en vanlig del av bolagets verksamhet. Löpande förvaltning innebär åtgärder som är vanliga för bolaget. Motsatsvis omfattas inte ovanliga åtgärder eller åtgärder som har stor betydelse eller påverkan på

bolaget av löpande förvaltning. Vad som räknas som ”vanligt” beror därför på bolagets storlek och typ av verksamhet.

Om en åtgärd inte ingår i den löpande förvaltningen enligt bolagets verksamhetsbeskrivning, krävs ett särskilt beslut (bemyndigande) från styrelsen eller att det framgår av den VD-instruktion som finns i publika bolag (8 kap. 46 b § ABL). I dessa fall måste en handling som styrker detta skickas in för att visa att VD har rätt att företräda bolaget. I vissa fall kan VD utses som särskild firmatecknare (8 kap. 37 § ABL). Då får VD skriva under för bolaget även i andra ärenden än de löpande, och ovanstående begränsningar gäller inte.

Särskilt om inteckning och upplåtelse av rättigheter

För att VD själv ska kunna skriva under en ansökan om inteckning eller upplåtelse av rättighet krävs att detta är en vanlig del av bolagets verksamhet – till exempel om bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Kontroll av firmateckning

När bolag är part i inskrivningsärende gör Fastighetsinskrivningen en formell kontroll, det vill säga en granskning om rätt person/personer har skrivit under handlingarna – alltså om de är behöriga att teckna firman.

Huvudregeln är att behörig företrädare kontrolleras utifrån undertecknandets datum enligt avtalet. Vid ansökan om inteckning kontrollerar dock Fastighetsinskrivningen att firmatecknare är behörig på den inskrivningsdag som ansökan registreras.

Firmateckningsrätt kontrolleras med hjälp av ett registreringsbevis eller registerutdrag.

Styrelseprotokoll

En styrelse kan fatta beslut om specifika åtgärder. Ett protokoll kan då lämnas in för att visa exempelvis vem som är behörig att teckna firman i en viss fråga.

Protokollet ska innehålla de beslut som styrelsen har fattat. Det ska framgå vem som bemyndigas att företräda bolaget för den aktuella åtgärden, till exempel en fastighetsförsäljning eller vid inteckning.

Det krävs att protokollet är justerat av styrelseordföranden. Om styrelsen har två eller fler ledamöter, ska protokollet också justeras av en annan styrelseledamot som utsetts till justeringsman vid sammanträdet. Om styrelseordföranden själv har fört protokollet, ska hen även underteckna det. Om någon annan än ordföranden har fört protokollet ska protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av ordföranden och av justeringsmannen (8 kap. 24 § ABL). Det kan undertecknas digitalt (1 kap. 13 § ABL).

Beslut per ”per capsulam”, beslut utan fysiskt möte, är inte reglerade i aktiebolagslagen men godtas (Nerep med flera, Aktiebolagslagen, 8 kap. 8 §, Lexino). Det innebär att ett förslag till beslut tas fram (till exempel om att

överlåta en fastighet), förslaget skickas till samtliga styrelseledamöter, oftast via mejl, och ledamöterna lämnar sina godkännanden skriftligen, till exempel genom att skriva ”Godkänns” via mejl. I vissa fall kan det stå att tyst accept gäller, vilket betyder att den som inte svarar anses ha godkänt – om det tydligt anges i underlaget. Beslutet dokumenteras i ett protokoll som upprättas i efterhand.

Hur går en firmateckning till?

Regler om själva firmateckningen finns i 7 kap. 7 § lagen om företagsnamn, 28 kap. 6 § aktiebolagslagen och 20 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar. En firmateckning innebär att företags- eller föreningsnamnet (firman) skrivs ut tydligt och att firmatecknaren skriver under med sitt namn. Dessa regler är så kallade ordningsföreskrifter. Det betyder att en handling ändå är bindande för företaget/föreningen – även om firman inte skrivits ut – så länge den är undertecknad av firmatecknaren eller firmatecknarna.

5.10.1.1 Apportavtal och tillskott till aktiebolag

Apportegendom och apportavtal

När ett aktiebolag bildas kan en blivande aktieägare betala sina aktier med egendom, så kallad apportegendom i stället för kontanter. Om apportegendomen utgörs av en fastighet måste aktiebolaget ansöka om lagfart. Apportavtalet är förvärvshandling och avtalet ska vara undertecknat av den som skjuter till egendomen (överlåtaren) samt av behöriga företrädare för aktiebolaget (förvärvare). Avtalet ska skickas in i original och måste innehålla uppgift om vilken fastighet det gäller. Ett registreringsbevis eller registerutdrag skickas in för att styrka att aktiebolaget bildats vilket i sin tur vid en formell granskning innebär att fastigheten tillförts bolaget och att apportavtalet således är giltigt. Observera att bevittning inte behövs.

Förvärvet är stämpelskattepliktigt, 4 § SL. Se avsnitt 11 Stämpelskatt och expeditionsavgift. För beräkning av egendomens värde, se avsnitt 11.16 Egendomens värde (9–14 §§ SL).

Ägartillskott

En aktieägare kan också göra ett ovillkorat eller villkorat aktieägartillskott till aktiebolaget. Ett ovillkorat aktieägartillskott innebär att aktieägaren helt utan ersättning skjuter till kapital till bolaget och utan anspråk på annan återbetalning än i samband med bolagets likvidation eller utan anspråk på motprestation överhuvudtaget. Ett villkorat aktieägartillskott innebär att aktieägaren skjuter till medel till bolaget med förbehåll om återbetalning ur framtida vinstmedel. Ett aktieägartillskott kan ske genom att kontanter överförs till aktiebolaget men kan också ske genom att sakvärden överförs, exempelvis en fastighet. I ett ärende om lagfart på grund av ett tillskott till aktiebolag krävs det att en handling skickas in som uppfyller kraven för köp eller gåva, se 4 kap. 1 och 29 §§ JB. Ett registreringsbevis eller registerutdrag ska också inges för att utvisa vem som har rätt att företräda

aktiebolaget. Stämpelskattefrågan regleras i 4 § SL. Där sägs att tillskott till bolag eller förening är stämpelskattepliktigt, se avsnitt 11.5 Stämpelskatt vid gåva.

5.10.1.2 Likvidation

Ett aktiebolag kan upphöra genom likvidation som görs frivilligt av ägarna eller genom tvångslikvidation som inte berörs närmare.

Vid en likvidation ska aktiebolagets tillgångar realiseras om det behövs för likvidationen, 25 kap. 35 § ABL. Av utdraget från Bolagsverket framgår att aktiebolaget är i likvidation samt vem som är utsedd till likvidator. Det är likvidatorn som tecknar bolagets firma.

Bolagsskifte och förvärvshandling

Likvidatorn ska skifta ut bolagets tillgångar på aktieägarna då skulderna är betalda, 25 kap. 38 § ABL. En aktieägare som vill klandra skiftet kan göra detta inom tre månader från det att slutredovisningen lagts fram på bolagsstämman, 25 kap. 39 § 1 st. ABL. Skulle fast egendom finnas kvar bland tillgångarna då bolagets skulder betalats kan fastigheten alltså skiftas ut på aktieägarna. Likvidatorns skifteshandling är förvärvshandling. Dessutom krävs ett registreringsbevis eller registerutdrag som visar att bolaget har upphört.

Stämpelskatt

Ett fastighetsförvärv genom ett skifte från ett bolag är stämpelskattepliktigt, se avsnitt 11 Stämpelskatt och expeditionsavgift.

Likviderat/upplöst aktiebolag som lagfaren ägare

Om en efter bolagets upplösning genom likvidation eller om talan väcks mot bolaget eller det av annat skäl uppkommer behov av en likvidationsåtgärd, ska likvidationen fortsätta (25 kap 44 § ABL). Detta kan hända om det upptäcks att ett aktiebolag är lagfaren ägare av en fastighet fast bolaget är upplöst i och med en avslutad likvidation. En åtgärd kan då vara att en före detta företrädare för bolaget vänder sig till Bolagsverket för eventuell ansökan om fortsatt likvidation för att kunna sälja fastigheten.

5.10.1.2.1 Avregistrering när aktiekapitalet inte höjts

Under 1990-talet beslutades att aktiekapitalet för aktiebolag skulle höjas till ett minimum av 100 000 kronor genom punkt 5 i övergångsbestämmelserna i lagen (1994:802) om ändring i aktiebolagslagen. Om ingen höjning gjordes skulle bolaget upplösas och avregistreras av Bolagsverket. Det innebar att bolaget rättigheter, däribland äganderätten till bolagets egendom, övergick till aktieägarna genom universalsuccession. Det får till följd att aktieägarna personligen kan beviljas lagfart på bolagets fastigheter. I förarbetena framgick att registreringsmyndighetens bevis om avregistrering kan åberopas som förvärvshandling tillsammans med utredning om aktieägarkretsen. Vidare framgår att fånget bör vara fritt från stämpelskatt (prop. 1993/94:196 s. 217).

5.10.1.3 Konkurs

Sedan ett beslut om konkurs meddelats får aktiebolaget inte råda över egendom som ingår i konkursboet. Behörig företrädare för ett aktiebolag som är försatt i konkurs är konkursförvaltaren. Vid en försäljning av en fastighet som ingår i konkursboet ska Fastighetsinskrivningen kontrollera att det är konkursförvaltaren som skrivit under för bolagets räkning. Vem konkursförvaltaren är framgår av bolagsregistret. Är ett aktiebolag försatt i konkurs ska detta framgå av fastighetsregistret Hur och när Fastighetsinskrivningen för in en sådan anteckning, se avsnitt 5.8.1 Konkurs. I samma avsnitt beskrivs hur Fastighetsinskrivningen ska göra om fastigheten lämnats osåld i konkursen. Om konkursen avslutas med ett överskott ska aktiebolaget träda i likvidation, 25 kap. 51 § ABL.

5.10.1.4 Fusion

Ett aktiebolag kan upphöra genom fusion. Fusion kan ske antingen genom att ett bolag uppgår i ett *annat bolag* (absorption) eller genom att två eller flera bolag uppgår i ett *nybildat bolag* (kombination), 23 kap. 1 § 2 st. Aktiebolagslagen (ABL) (2005:551). Det bolag som upphör kallas överlåtande bolag medan det bolag som övertar tillgångar och skulder från det överlåtande bolaget kallas övertagande bolag. När det övertagande bolaget söker lagfart, på grund av att en fusion skett, ska bolaget ge in ett registreringsbevis från Bolagsverket eller ett registerutdrag där det framgår att det överlåtande bolaget har upplösts och uppgått i det övertagande bolaget. Först när Bolagsverket beslutat om registreringen är det överlåtande bolaget upplöst, 23 kap. 26 och 34 §§ ABL. Registreringsbeviset eller registerutdrag fungerar därför som förvärvshandling. En fusionsplan kan finnas med i ärendet men är inte nödvändigt.

Om det finns en aktuell anteckning ”intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt”, behöver kontroll göras om hembudsskyldighet föreligger. Hembudsskyldighet gäller vid absorption, undantaget är om absorption sker genom att ett helägt dotterbolag uppgår i sitt moderbolag 23 kap. 1 § 2 och 3 st. ABL jämför NJA 2010 s. 214.

Om skett av helägt dotterbolag framgår det inte av registreringsbeviset utan ytterligare en handling från Bolagsverket som utvisar detta måste skickas in i ärendet.

5.10.1.5 Delning

Ett aktiebolag kan upphöra genom delning (fission). Delningen kan vara fullständig, partiell eller ske genom separation. Delning genom separation är en ny form av delning sedan den 31 januari 2023. Det bolag som upphör kallas överlåtande bolag medan det bolag som övertar tillgångar och skulder från det överlåtande bolaget kallas övertagande bolag. En delning kan också ske på så sätt att det bolag som delas finns kvar. Enligt 24 kap. 1 ABL § sker delning

- genom att ett bolags samtliga tillgångar och skulder övertas av två eller flera andra bolag, varvid det överlåtande bolaget upplöses utan

likvidation. Vid en sådan delning ska delningsvederlag ges ut till aktieägarna i det överlåtande bolaget (fullständig delning), eller

- genom att en del av ett bolags tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra bolag utan att det överlåtande bolaget upplöses. Vid en sådan delning ska delningsvederlag ges ut
  1. till aktieägarna i det överlåtande bolaget (partiell delning), eller
  2. till det överlåtande bolaget (delning genom separation).

Själva förfarandet, som regleras i 24 kap. ABL berörs inte här då det är likgiltigt för Fastighetsinskrivningens prövning.

När det övertagande bolaget söker lagfart, på grund av att en delning skett, ska bolaget ge in ett registreringsbevis från Bolagsverket eller ett registerutdrag där det framgår att delningen registreras. En registrering får nämligen den rättsverkan att de tillgångar och skulder som det övertagande bolaget ska erhålla enligt delningsplanen övergår till det övertagande bolaget, 24 kap. 27–28 §§ ABL.

Registreringsbeviset eller registerutdrag tjänar därför som förvärvshandling och som förvärvsdatum anges datumet för verkställd delning. En delningsplan ska finnas med i ärendet för att visa vilka fastigheter övertagande bolag tagit över.

Förvärv som sker enligt 24 kap. 1 § tredje stycket 2 ABL (partiell delning) och delning genom separation) är stämpelskattepliktiga, se avsnitt 11 Stämpelskatt och expeditionsavgift. Fullständig delning, det vill säga när det överlåtande bolaget upphör utan likvidation, är en stämpelskattefri överlåtelse.

Stämpelskatten ska beräknas på taxeringsvärdet eller sammanlagda taxeringsvärdena, jämfört med den eventuella ersättning som erläggs enligt delningsplanen. Om eventuell ersättning endast utgörs av till exempel aktier, ska värdeintyg avseende dessa skickas in.

5.10.1.6 Värdeöverföring från bolag

En fastighet kan delas ut som vinstutdelning i ett aktiebolag, se 18 kap. 3 § 1 st. 4 p. samt 18 kap. 9 § ABL. Beslut om detta tas av bolagsstämman och det ska framgå av protokollet att det är fast egendom som delas ut som vinstutdelning. Protokollet blir förvärvshandling och eftersom det saknas formkrav behöver protokollet inte visas upp i original eller vara undertecknat av parterna.

Utdelning av fastighet som vinstutdelning är skattepliktigt, enligt 4 § 1 st. 2 p SL. Om utdelningen sker utan motprestation i form av betalning ska stämpelskatten beräknas enbart utifrån taxeringsvärdet, se Göta hovrätt Ö 56/99 (11.16.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter).

Gåva från bolag

I aktiebolagslagens 17 kapitel regleras värdeöverföringar från bolag. En värdeöverföring kan vara ”någon annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget” (17:1 p 4 ABL). Värdeöverföringar från bolaget får bara ske under vissa förutsättningar och har som syfte att skydda aktieägarna i bolaget. Gåva till ett allmännyttigt ändamål är ett exempel på tillåten värdeöverföring (17 kap. 5 § ABL).

För bedömning om gåvoavsikt vid stämpelskatt, se avsnitt 11.5 Stämpelskatt vid gåva.

5.10.1.7 Inkråmsaffär

Det finns två sätt att köpa en verksamhet. Det ena sättet innebär att köparen köper hela eller en del av ett företag genom att köpa aktier (aktiebolag) eller andelar (handelsbolag) i företaget. Det andra sättet innebär att köparen endast köper samtliga eller delar av ett företags tillgångar. Detta kallas en inkråmsaffär.

Vid en inkråmsaffär köper man alltså tillgångarna i ett företag, till exempel maskiner, varulager, patent och andra rättigheter. Även en fastighet kan ingå i köpet. Ett inkråmsavtal för köp av ett företags tillgångar kan därför vara en förvärvshandling. Kravet är att avtalet uppfyller formkraven på en överlåtelsehandling enligt 4 kap 1 § JB; dvs en handling som är underskriven av säljare och köpare, uppgift om köpeskilling och förklaring att säljaren överlåter den fasta egendomen på köparen. Reglerna om bevittning av överlåtarens namnteckning är tillämpliga på samma sätt som vid ett vanligt köp.

För beräkning av stämpelskatten när köpeskillingen inte har specificerats särskilt för fastigheten, se avsnitt 11.16 Egendomens värde (När annan egendom ingår i överlåtelsen).

5.10.1.8 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2005 s. 729

När ett aktiebolags styrelse består av två ledamöter har styrelsens ordförande på grund av sin utslagsröst behörighet att ensam företräda bolaget.

NJA 2010 s. 214

Hänvisningen i till ”fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen” ska tolkas som att det inte gäller fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag. Hänvisningen gäller därför endast fusioner mellan andra bolag än moderbolag och helägt dotterbolag. ”

5.10.2 EUROPABOLAG

Den 8 oktober 2004 trädde förordning (EG) nr 2157/2001 av den 8 oktober 2001 om stadga för europabolag i kraft. Ett europabolag är en europeisk

associationsform för gränsöverskridande samverkan i aktiebolagsform. I Sverige behandlas ett europabolag som ett publikt aktiebolag, Art 10. Aktiebolagslagens bestämmelser om publika aktiebolag samt lagen (2004:575) om europabolag är således tillämpliga på de europabolag som har sitt säte i Sverige. Europabolag kan bildas på fem olika sätt och gemensamt för samtliga sätt är att bildandet sker genom åtgärder som vidtas av redan befintliga juridiska personer. Bildandet kan enligt art 2 ske genom

- fusion av två publika aktiebolag som är hemmahörande i minst två olika medlemsstater,
- två eller flera privata eller publika aktiebolag bildar ett holdingbolag i form av ett europabolag. En förutsättning för denna typ av bildande är att minst två av bolagen omfattas av olika medlemsstaters lagstiftning eller att de sedan minst två år har ett dotterbolag eller en filial i en annan medlemsstat,
- två eller flera bolag skapar ett dotterbolag i form av ett europabolag. Även i detta fall krävs det att minst två av bolagen omfattas av olika medlemsstaters lagstiftning eller att de sedan minst två år har dotterbolag eller filial i en annan medlemsstat,
- ombildning av ett nationellt publikt aktiebolag till ett europabolag, under förutsättning att bolaget sedan minst två år har ett dotterbolag som omfattas av lagstiftningen i en annan medlemsstat,
- ett redan befintligt europabolag att själv bilda ett eller flera dotterbolag i form av europabolag.

De olika beslut som ska vidtas samt de handlingar som ska upprättas framgår av prop. 2003/04:112 s 45–46. När ett europabolag har bildats, ska det enligt artikel 12 registreras. Bolagsverket ska föra ett register över europabolag, 7 § lagen (2004:575) om europabolag.

Lagfartsplikt föreligger i det fall att ett europabolag bildas genom fusion mellan två bolag. I lagfartsärendet torde förvärvshandlingen utgöras av ett utdrag ur europabolagsregistret. Dessutom torde lagfartssökanden behöva ge in det intyg som Bolagsverket enligt 6 § lagen (2004:575) om europabolag ska utfärda samt andra handlingar (exempelvis fusionsplan) som styrker att fastigheten tillhört ett av de bolag som ingår i fusionen.

Europabolagen kan ha två olika organisationer. Den monistiska organisationen och den dualistiska organisationen. Den monistiska organisationen, den som ligger närmast de svenska aktiebolagen, har förutom bolagsstämman ett förvaltningsorgan som utövar ledningen och förvaltningen av bolaget, art 38 och 43. Den dualistiska organisationen har ett ledningsorgan och ett tillsynsorgan, art 38, och har sin förebild i den tyska aktiebolagsrätten. I denna organisationsmodell utövar ledningsorganet ledningen och förvaltning av bolaget, art 39, medan tillsynsorganet utser och entledigar ledamöterna i ledningsorganet samt kontrollerar ledningsorganets förvaltning. Tillsynsorganet har inga befogenheter att vidta förvaltningsåtgärder och kan inte företräda bolaget, art 40. Europabolaget

väljer själv vilken av organisationsmodellerna som bolaget ska använda sig av. Det innebär således att ett europabolag med säte i Sverige kan använda sig av den dualistiska organisationsmodellen.

I båda organisationsmodellerna sköter VD den löpande förvaltningen, art 9 och 39 samt 8 kap. 29 § ABL.

Vad gäller europabolag som har monistisk organisation tillämpas aktiebolagslagens bestämmelser om styrelse eller dess ledamöter på förvaltningsorganet om inget annat sägs i SE-förordningen, 22 § lagen (2004:575) om europabolag. Detta betyder att i ett lagfartsärende ska Fastighetsinskrivningen göra samma prövning som om europabolaget varit ett svenskt publikt aktiebolag. Detsamma gäller ledningsorganet i ett europabolag med dualistisk organisation, 16 § lagen om europabolag. Tillsynsorganet har en möjlighet att inskränka ledningsorganets och VD:s behörighet genom bestämmelse i bolagsordningen. Samtliga sådana inskränkningar måste registreras i bolagsregistret, 17 § lagen (2004:575) om europabolag. Enligt prop. 2003/04:112 s 90 nämns exempel på vilka beslut som kan tänkas kräva ett medgivande av tillsynsorganet. Fastighetsinskrivningen får i lagfartsärendet bedöma från fall till fall om sökanden ska ge in ett registerutdrag, som utvisar att någon behörighetsinskränkning inte finns, i ärendet eller inte.

Vad gäller likvidation av ett europabolag ska den nationella lagstiftningen, som tillämpas på publika aktiebolag, tillämpas se avsnitt 5.10.1.2 Likvidation.

5.10.3 UTLÄNDSKA BOLAG

Behörighetshandlingar

Firmateckning för utländska juridiska personer behöver utredas på samma sätt som för svenska juridiska personer.

Ett registreringsbevis eller registerutdrag från myndighet i det land där bolaget är registrerat kan godtas om det framgår vem/vilka som är firmatecknare. Om det inte framgår vem/vilka som är firmatecknare, måste det också skickas in en utredning som visar vilka handlingar som krävs i det land där bolaget är registrerat. Denna utredning kan till exempel bestå av ett intyg eller liknande från jurist/advokat.

Om det inte finns något registerutdrag eller registreringsbevis saknas behöver en behörighetshandling skickas in tillsammans med en utredning som visar att handlingen uppfyller det landets lagkrav. Denna utredning kan till exempel bestå av ett intyg eller liknande från jurist/advokat.

Utländska bolag med filialer i Sverige

Ett utländskt bolag som bedriver näringsverksamhet har i vissa fall registrerat en filial med företagets namn med tillägget filial hos Bolagsverket. Filialen betraktas inte som ett självständigt rättssubjekt men när det utländska företaget uppträder som rättssubjekt här i Sverige ska detta ske genom filialen. En ansökan om lagfart ska då registreras på det

utländska företaget även om ansökan sker av filialen. Köpehandlingar, lagfartsansökningar och andra handlingar torde då också vara behörigt undertecknade om de personer som, enligt Bolagsregistret, har rätt att företräda filialen skrivit under handlingarna, jämför Hovrätten för Västra Sveriges beslut i ärende Ö 4863–00.

5.10.3.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 4863–00

Ett belgiskt företag bedrev näringsverksamhet i Sverige genom sin svenska filial. Filialen förvärvade en fastighet i filialens namn. När filialen sökte lagfart avslog Fastighetsinskrivningen lagfartsansökan med stöd av 20 kap. 6 § p 10 JB då det var uppenbart att förvärvet ej kunde göras gällande eftersom sökanden inte var en juridisk person. Filialen överklagade beslutet och anförde bland annat följande:

Företaget bedriver näringsverksamhet i Sverige genom sin svenska filial. Filialen står under ledning av en verkställande direktör som är ansvarig för filialens verksamhet och som handlar på näringsidkarens vägnar i alla frågor som rör den svenska marknaden. Filialen är inte att betrakta som ett självständigt rättssubjekt utan som en del av företaget. Icke desto mindre ska verksamheten drivas genom filialen som ska företa alla nödvändiga rättshandlingar under filialens firma. Hovrätten för Västra Sverige undanröjde Fastighetsinskrivningens beslut och anförde följande skäl. Det belgiska företaget bedriver verksamhet i Sverige och har hos Patent- och Registreringsverket registrerat en filial med företagets namn med tillägget filial, Sverige. Denna filial kan förvisso inte betraktas som ett självständigt rättssubjekt. När det utländska företaget uppträder som rättssubjekt här i Sverige ska detta emellertid ske genom filialen. Det belgiska företaget har därför ägt rätt att genom filialen förvärva fastigheten och söka lagfart på förvärvet, Hovrätten för Västra Sveriges beslut i ärende Ö 4863–00.

5.10.4 HANDELSBOLAG OCH KOMMANDITBOLAG

Handelsbolag

Ett handelsbolag föreligger om två eller flera har avtalat om att gemensamt utöva näringsverksamhet i bolag och bolaget förts in i handelsregistret, 1 kap. 1 § lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag, HBL. Handelsbolaget blir en juridisk person genom registreringen, 1 kap. 4 § HBL.

Företrädare

Vem som har rätt att företräda handelsbolaget framgår av registreringsbeviset eller registerutdrag. När lagfart söks kontrollerar Fastighetsinskrivningen att det är rätt personer som undertecknat handlingarna för handelsbolagets räkning. Ett bifogat registreringsbevis får vara max ett år äldre än avtalets datering och vid inteckningsansökan max ett år från inskrivningsdagen.

Bolagsmännen företräder handelsbolaget var för sig, om inget annat avtalats, 2 kap. 17 § HBL. I vissa fall kan en annan juridisk person, exempelvis ett aktiebolag, vara bolagsman i handelsbolaget. Då måste Fastighetsinskrivningen även kontrollera vem som är behörig att företräda den juridiska personen.

I ett handelsbolag (och enkelt bolag) kan det inrättas en styrelse och utses en VD med de befogenheter som anges i handelsbolagsavtalet. De aktiebolagsrättsliga reglerna kan i så fall ge viss vägledning, till exempel för vem som företräder handelsbolaget och tecknar dess firma samt styrelsesuppleants behörighet, se avsnitt 5.10.1 Aktiebolag.

Ett handelsbolag kan också företrädas av en prokurist. Detta framgår i så fall av registreringsbeviset eller registerutdrag. Enligt 1 § prokuralagen och 8 § handelsregisterlagen får en prokurist inte utan särskilt bemyndigande överlåta huvudmannens fasta egendom. Detta innebär att den som söker lagfart, förutom registreringsbeviset eller registerutdrag, även måste ge in en handling där det kan utläsas att prokuristen fått ett bemyndigande av bolaget att överlåta fast egendom. Observera att bemyndigandet kan framgå direkt av registreringsbeviset. Om en prokurist förvärvar en fastighet för huvudmannens räkning räcker det med att registreringsbeviset eller registerutdrag skickas in eftersom prokuristen i dessa fall företräder huvudmannen utan begränsningar.

Firmatecknandet

Jämför avsnitt 5.10.1 Aktiebolag.

När handelsbolag upphör

Handelsbolaget utgör en juridisk person så länge det finns två eller flera delägare. Om delägarna säljer sina andelar till en annan delägare eller på annat sätt utträder så att det till sist endast finns en bolagsman kvar ska bolaget träda i likvidation inom sex månader, 2 kap. 28 § HBL. Vad gäller lagfartsfrågor vid likvidation, se avsnitt 5.10.4.1 Likvidation.

Kommanditbolag

Ett kommanditbolag är ett handelsbolag där en eller flera delägare har ett begränsat personligt ansvar för bolagets avtal och skulder. En delägare med begränsat ansvar kallas kommanditdelägare. Övriga delägare kallas komplementär/-er.

Företrädare

Komplementären företräder kommanditbolaget, 3 kap. 7 § lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag. Om det är flera komplementärer företräder de företaget var för sig om inget annat har avtalats i ett bolagsavtal. En kommanditdelägare kan inte vara firmatecknare.

Vad gäller kommanditbolag sker samma behörighetskontroller som när handelsbolag förvärvar eller överlåter fastighet.

Enskild firma och enkelt bolag

En privatperson kan driva ett företag genom att starta en enskild näringsverksamhet kopplad till det egna personnumret, även kallat enskild firma. En enskild firma kan inte beviljas lagfart eftersom det inte är en juridisk person. Lagfart beviljas i stället för privatpersonen.

Ett enkelt bolag bildas när två eller flera personer avtalar om att samarbeta i bolag. Bolaget är ingen juridisk person. Bolagsmännen (inte bolaget) kan föras in i Bolagsverkets register, men organisationsnummer kan inte tilldelas det enkla bolaget. Ett enkelt bolag kan inte beviljas lagfart, eftersom det inte är en juridisk person. Lagfart beviljas i stället för bolagsmännen.

Inkråmsaffär

I avsnitt 5.10.1.7 finns information om inkråmsaffär innefattande handelsbolag.

5.10.4.1 Likvidation

Företrädare för ett bolag i likvidation

Av utdraget från Bolagsverket framgår det om ett handelsbolag eller kommanditbolag (nedan bolaget) har trätt i likvidation samt vem som företräder bolaget under likvidationen. Företrädare kan antingen vara bolagsmännen i samförvaltning eller någon av bolagsmännen om detta avtalats 2 kap. 31 § HBL. Har en likvidator utsetts företräds handelsbolaget endast av denne. Fastighetsinskrivningen ska därför kontrollera att rätt firmatecknare skrivit under för bolagets räkning om ett bolag i likvidation köper eller säljer en fastighet.

Skifte av bolagsmännen och lagfart

Vid en likvidation ska bolagets tillgångar så snart som möjligt förvandlas till pengar genom försäljning i den mån det behövs för likvidationen, 2 kap. 33 § HBL. Sedan skiftas pengar och kvarvarande tillgångar ut till bolagsmännen genom ett bolagsskifte. När bolagsskiftet är upprättat är bolaget upplöst.

Om bolagets fastigheter inte redan har sålts ska dessa alltså överlåtas till bolagsmännen genom ett bolagsskifte. Har likvidationen skett utan likvidator upprättar bolagsmännen skifteshandlingen. Denna skifteshandling ska vara skriftlig, 2 kap. 36 § HBL. Det finns inget krav i lag att skifteshandlingen är undertecknad av bolagsmännen men det underlättar vår kontroll att alla är överens om skiftet vilket fastighetsinskrivningen måste veta i ett lagfartsärende.

De bolagsmän som tillskiftas bolagets fastighet ska söka lagfart med skiftet som förvärvshandling. Dessutom krävs att ett registreringsbevis eller registerutdrag skickas in som visar att bolaget har upphört samt vilka bolagsmännen var vid tidpunkten för skifteshandlingens upprättande. Skifteshandlingen är alltså förvärvshandling vid lagfartsansökan. Se dock

bedömningen i rättsfallet RH 2005:69 när skifteshandling inte var undertecknad eller saknades, se avsnitt 5.10.5. Avgöranden från domstolar och myndigheter.

Skifte av likvidator och lagfart

Har likvidationen skett genom en likvidator upprättar och undertecknar denne den skriftliga skifteshandlingen. När uppdraget är fullgjort ska likvidatorn göra en slutredovisning för sin förvaltning genom en förvaltningsberättelse för likvidationen i sin helhet. Denna berättelse ska innehålla en redogörelse för bolagsskiftet, 2 kap. 41 § HBL. Varje bolagsman har därefter rätt att klandra bolagsskiftet genom att senast inom 3 månader från det att han delgavs slutredovisningen väcka talan mot de andra bolagsmännen, 2 kap. 43 § HBL.

Söker en bolagsman om lagfart på ett skifte som upprättats av en likvidator ska bolagsskiftet utgöra förvärvshandlingen. Dessutom krävs att sökanden ger in ett registreringsbevis eller registerutdrag som utvisar vem som är utsedd till likvidator samt bevis om att bolagsskiftet vunnit laga kraft. Detta kan visas genom att sökanden ger in handlingar där bolagsmännen godkänt bolagsskiftet eller handlingar som utvisar när respektive bolagsman delgavs slutredovisningen samt uppgift från tingsrätten att ingen av bolagsmännen väckt talan mot de övriga bolagsmännen.

Har bolagsskiftet inte vunnit laga kraft ska ansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p 4 JB.

Kommanditbolag

Vad gäller lagfartsansökningar när ett kommanditbolag upphört på grund av likvidation gäller samma regler som för handelsbolag. Observera dock att kommanditdelägare inte är behöriga att företräda bolaget, 3 kap. 7 § HBL.

Stämpelskatt

Ett fastighetsförvärv genom ett skifte från ett bolag är stämpelskattepliktigt, se avsnitt 11.17 Bolag och förening.

5.10.4.2 Konkurs

Sedan ett beslut om konkurs meddelats får handelsbolaget inte råda över egendom som ingår i konkursboet. Behörig företrädare för ett handelsbolag som är försatt i konkurs är konkursförvaltaren. Vid en försäljning av en fastighet som ingår i konkursboet ska Fastighetsinskrivningen kontrollera att det är konkursförvaltaren som skrivit under för bolagets räkning. Vem konkursförvaltaren är framgår av bolagsregistret. Är ett handelsbolag försatt i konkurs ska detta framgå i fastighetsregistret. Hur och när Fastighetsinskrivningen för in en sådan anteckning, se avsnitt 5.8.1 Konkurs. I samma avsnitt beskrivs hur Fastighetsinskrivningen ska göra då fastigheten lämnats osåld i konkursen.

5.10.4.3 Avveckling och avregistrering

Förutom likvidation (och konkurs) kan ett handelsbolag eller kommanditbolag också avvecklas och avregistreras i handelsregistret hos Bolagsverket. Ett bolag som inte har någon verksamhet längre ska avregistreras och detta kan göras efter anmälan av bolagets företrädare eller av Bolagsverket.

I texten nedan skrivs fortsättningsvis bolag i stället för handelsbolag eller kommanditbolag.

Bolagsskifte

Innan bolagets företrädare avregistrerar ett bolag bör det ha sålt bolagets tillgångar, betalat eventuella skulder och avvecklat all verksamhet. Pengarna, och tillgångar som inte säljs, delas upp mellan bolagsmännen genom ett bolagsskifte. En fastighet kan alltså överlåtas till en delägare i bolaget genom ett bolagsskifte. När bolagsskiftet är gjort är bolaget upplöst och ska avregistreras.

Ett bolagsskifte är ett avtal mellan bolagsmännen som görs skriftligen (2 kap 36 HBL). Det finns inget krav att skiftet är undertecknat av alla bolagsmän men det underlättar vår kontroll att alla är överens om skiftet vilket vi måste kontrollera vid en lagfartsansökan. Saknas underskrifter från alla bolagsmän finns möjlighet att kommunicera med de bolagsmän som inte är sökanden med stöd av 19 kap 16 § JB. Alternativt kan man se bedömningen i rättsfallet RH 2005:69 när skifteshandling inte var undertecknad eller saknades, se avsnitt 5.10.5. Avgöranden från domstolar och myndigheter.

Lagfartsansökan

Den bolagsman som förvärvar bolagets fastigheter ska söka lagfart på förvärvet med bolagsskiftet som förvärvshandling. Dessutom krävs att ett registreringsbevis eller registerutdrag skickas in till fastighetsinskrivningen som visar att bolaget har upphört samt vilka bolagsmännen var vid tidpunkten för skifteshandlingens upprättande.

Skifteshandlingen är alltså förvärvshandling vid lagfartsansökan. Se dock bedömningen i rättsfallet RH 2005:69 när skifteshandling inte var undertecknad eller saknades, avsnitt 5.10.5. Avgöranden från domstolar och myndigheter.

En avregistrering hos Bolagsverket av ett bolag innebär inte i sig att bolaget är upplöst utan det sker alltså genom bolagsskiftet som nämns ovan. Bolagsverket kräver inte att ett bolagsskifte skickas in vid en avregistrering och ibland kan ett bolagsskifte komma att göras lång tid efter det att avregistrering av bolaget har gjorts. Görs en lagfartsansökan med ett sådant bolagsskifte som grund får kontroll av vilka som var behöriga att företräda bolaget göras på vanligt sätt.

Stämpelskatt

Ett fastighetsförvärv genom ett skifte från ett bolag är stämpelskattepliktigt, se avsnitt 11 Stämpelskatt och expeditionsavgift.

Avregistrerat bolag som lagfaren ägare

Att ett bolag är avregistrerat hos Bolagsverket är inte detsamma som att det har upphört helt eftersom ett bolagsskifte ska göras. Avregistreringen kan dock vara en stark indikation på att ett bolag är upplöst. Om bolaget inte har sålt eller skiftat en fastighet innan det avregistrerades, kan den situationen uppstå att ett *avregistrerat bolag* fortfarande står som lagfaren ägare i fastighetsregistret. Om bolaget är avregistrerat kan de personer som en gång företrädde bolaget inte längre sälja fastigheten eftersom bolaget inte anses vara en juridisk person längre och det saknas firmatecknare i bolaget.

Skulle en tillgång i ett redan *avregistrerat bolag* såsom en fastighet upptäckas kan en åtgärd vara att den som är berörd (till exempel en före detta delägare i bolaget) ansöker om likvidation hos Bolagsverket. På så sätt kan fastigheten säljas enligt reglerna om likvidation (2 kap 45 § HBL). Av utdrag från Bolagsverket framgår vem som företräder bolaget under likvidationen och är behörig att underteckna en överlåtelsehandling av fastigheten.

5.10.5 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

RH 2005:69

I lag om handelsbolag och enkla bolag sägs att bolagsskiften som inte görs i skriftlig form är ogiltiga. I målet bedömde domstolen att det för ett giltigt bolagsskifte inte krävs en särskilt upprättad skifteshandling som är undertecknad av samtliga delägare. Det är tillräckligt med en mängd handlingar som tillsammans entydigt visar att syftet är att åstadkomma ett bolagsskifte.

5.11 Stat och kommun

För region (landsting/landstingskommun) gäller i allt väsentligt samma lagstiftning som för kommunerna.

5.11.1 STATEN

Enligt 9 kap. 9 § regeringsformen fastställer riksdagen i den omfattning som behövs grunder för förvaltningen av statens egendom och förfogandet över den, se närmare härom prop. 1973:90 s. 152, 224 och 347. Enligt förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom mm får vissa fastighetsförvaltande myndigheter besluta om försäljning av fast egendom som de förvaltar inom eller utom landet om egendomens värde inte överstiger vissa belopp, se 5 § i förordningen. Med egendomens värde menas marknadsvärdet som fastställs vid en särskild värdering, 7 § i förordningen. Vidare uppställer förordningen vissa förutsättningar för att försäljning ska få ske.

När staten är part i avtal

När staten överlåter, förvärvar eller är part i upplåtelsehandling eller annan inskrivningshandling kräver Fastighetsinskrivningen inte in någon behörighetshandling. Framgår det att handling är undertecknad med stöd av fullmakt upprättad av staten ska fullmakten skickas in i original. Behörigheten för den som ställt ut fullmakten behöver inte kontrolleras.

Saknas bevittning av överlåtarens underskrift när det är staten som överlåter ska inte lagfartsansökan förklaras vilande, detta eftersom bevittning inte krävs när överlåtelsen skett genom statlig myndighet 20 kap 7 § p. 1 JB.

Vid ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt för staten ska ingen stämpelskatt fastställas. Det framgår direkt av 2 § SL att staten inte betalar stämpelskatt. Däremot ska expeditionsavgift tas ut vid ansökan om lagfart/inskrivning av tomträtt.

När staten säljer fast egendom belägen ovanför odlingsgränsen eller på renbetesfjällen ska, enligt 1 § rennäringsförordning (1993:384), regeringen pröva frågan om överlåtelsen. Frågor om friköp av fjällägenheter eller nedläggning av fjällägenhet prövas av Statens jordbruksverk. Enligt SOU 2006:14 tillkom odlingsgränsen genom att riksdagen 1867 beslutade att det skulle dras en ”provisionell gräns mellan lappmarkernas kulturland och fjällbyggd”. Odlingsgränsens läge fastslogs definitivt 1890. Syftet med reglerna i rennäringsförordningen är att staten ska ta hänsyn till samernas behov av att kunna använda områden ovan odlingsgränsen i Norrbottens- och Västerbottens län samt i renbetesfjällen i Jämtlands län för sin rennäring.

Om det framgår av handlingarna att det är fråga om en överlåtelse från staten av mark ovan odlingsgränsen eller på renbetesfjällen bör vi begära in handlingar som visar att regeringen har prövat frågan. Lämpligtvis genom ett beslut om uppskov och föreläggande om komplettering.

För utländska stater ska Fastighetsinskrivningen kontrollera behörighet att underteckna handlingen, se avsnitt 5.18 Utländsk rätt

Överlåtaren saknar lagfart

Om staten överlåter fastighet de inte har lagfart på eller fastigheten helt saknar lagfaren ägare, är huvudregeln att lagfarten inte ska förklaras vilande för att överlåtaren saknar lagfart. Det beror på att det före 1876 inte var ett krav att lagfart söktes. Uppskov meddelas för utredning om staten kan visa att de är ägaren till fastigheten. Läs mer under 5.11.3 Vissa äldre förvärv (lagfart saknas). Framgår det av ärendet eller fastighetsregistret att fastigheten skulle förvärvats av staten efter 1876, ska lagfartsansökan förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § p. 2 JB eftersom överlåtaren inte har lagfart.

Byte av förvaltande myndighet

En fastighet kan förvaltas av en statlig myndighet. Om staten byter förvaltande myndighet av en fastighet, sker det inte genom en överlåtelse. Det beror på att staten egentligen är en och samma juridiska person, men

myndigheterna har ändå egna organisationsnummer. Förvaltningsansvaret övergår till annan myndighet efter medgivande från regeringen, detta framgår av 16 § förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, med mera Handling som visar att ansvaret för förvaltningen övergått krävs för att byte av förvaltande myndighet ska kunna göras. Staten betalar inte stämpelskatt eller expeditionsavgift i dessa ärenden.

Länsstyrelsen

Från juni 1991 är lantbruksnämnden ändrat till länsstyrelsen. Genom namnbytet överfördes allt det som lantbruksnämnden ägde och förvaltade till länsstyrelsen, förordning (1991:659) om ändring av namnet på vissa myndigheter inom jordbrukets område. Detta innebär att byte av förvaltande myndighet kan göras om länsstyrelsen ansöker och lantbruksnämnden har lagfart på fastigheten. Stämpelskatt eller expeditionsavgift tas inte ut i dessa ärenden.

Allmänna arvsfonden

Enligt 5 kap. ärvdabalken ska arvet tillfalla allmänna arvsfonden om det inte finns någon annan arvinge.

Enligt 3 kap. 1 § lagen (2021:401) om Allmänna arvsfonden förvaltas Allmänna arvsfondens egendom av Kammarkollegiet som en särskild fond. Kammarkollegiet för fondens talan i mål och ärenden som rör fonden. Om det vid ett dödsfall inte finns någon annan arvinge än Allmänna arvsfonden eller om fonden är testamentstagare, ska Kammarkollegiet förordna en god man att företräda fonden vid boutredningen, 4 kap. 2 §.

Försäljning

Den gode mannen ansvarar för att dödsboets egendom avvecklas med ledning av Kammarkollegiets anvisningar och gällande lagstiftning. Det är Kammarkollegiet som beslutar när och på vilket sätt en fastighet/tomträtt ska säljas. Den gode mannen är personligen förordnad och är ansvarig inför Kammarkollegiet gällande förvaltningsåtgärderna som utförs, den gode mannen behöver exempelvis Kammarkollegiets medgivande för att lämna uppdrag till en mäklare att sälja fastighet/tomträtt (detta kontrolleras inte av Fastighetsinskrivningen).

En god man kan underteckna förvärvshandlingen eller lämna fullmakt till annan att underteckna handlingen. Förordnandet ska då finnas med i ärendet och fullmakten ska skickas in i original. Om fullmakt är utställd av Kammarkollegiet behöver dock inte kontroll göras att den som undertecknat fullmakten för Kammarkollegiets räkning är behörig, eftersom Allmänna arvsfonden företräds av Kammarkollegiet som är en statlig myndighet.

Dödsbo/Arv

Om Allmänna arvsfonden är ensam dödsbodelägare ansöker den gode mannen om lagfart för Allmänna Arvsfonden, 802004-9642. Lagfart kan alternativt sökas för dödsboet efter den avlidna. Det finns inget krav på att

den gode mannen ska bifoga förordnandet, men det är vanligt att det finns med.

I de fall Allmänna arvsfonden har uteslutits från arv genom testamente och Kammarkollegiet bedömer att det inte finns någon anledning att klandra testamentet, behöver en god man inte förordnas. I de fall Allmänna arvsfonden, genom Kammarkollegiet, har godkänt ett testamente, är de inte längre att betrakta som dödsbodelägare. Observera att en utsedd god man aldrig kan godkänna ett testamente på Allmänna arvsfondens vägnar. En god man får inte heller ge ut legat innan Kammarkollegiet har godkänt testamentet.

Avstående

I 3 kap. 10 § lagen (2021:401) om Allmänna arvsfonden framgår att arv som har tillfallit Allmänna arvsfonden helt eller delvis får avstås till någon annan om det med hänsyn till uttalanden av arvlåtaren eller till andra särskilda omständigheter kan anses stämma överens med arvlåtarens yttersta vilja.

Om avståendet avser fastigheten eller hela arvet utgörs förvärvshandlingen av Kammarkollegiets beslut om avstående (Ångermanlands tingsrätt Ä 584-13). Eftersom beslutet har fattats av ett rättsligt offentligt organ bedömer Fastighetsinskrivningen att beslutet inte behöver ges in i original och att lagfart även kan beviljas på en kopia. Innan lagfart kan beviljas för den som arvet avstått till krävs lagfart för Allmänna arvsfonden. Det gäller oavsett om Allmänna arvsfonden har avstått hela arvet, del av arvet eller bara fast egendom.

5.11.1.1 Järnvägslagfart

Ärende som rör järnvägslagfarter där staten inte är ägare kan fortfarande förekomma.

Bakgrund

Det svenska järnvägsnätet började byggas ut i mitten av 1800-talet. Stambanor byggdes och drevs av staten. Anslutande järnvägar uppfördes och kunde drivas av aktiebolag, så kallade enskilda järnvägar. För att underlätta regleringen av enskilda järnvägar (till exempel skyldigheten att söka lagfart vid rätt inskrivningsmyndighet och möjlighet att söka inteckning) skapades särskilda "järnvägsfastigheter". Fastighetsbok över järnvägsfastigheter fördes separat och handlades av en separat inskrivningsmyndighet. Numer handläggs inskrivning oavsett fastighetstyp av Lantmäteriet.

Anläggandet av helt nya enskilda järnvägslinjer avstannade på 1930-talet. I slutet av 1930-talet fattades också beslut om att i princip alla enskilda järnvägar skulle förstatligas och överföras i statens ägo. Detta genomfördes under 1940-talet men några järnvägar förblev enskilda.

För eventuellt nybildade enskilda järnvägsfastigheter efter 1971 finns ingen särreglering.

Äldre bestämmelser om järnvägslagfart (*förordningen (1880:36) innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs*) upphörde att gälla vid införande av den nya jordabalken 1970.

Förordningen från 1880 gäller för de enskilda järnvägsfastigheter som finns kvar enligt övergångsbestämmelserna i 2 och 9 §§ (1970:995) om införande av nya jordabalken.

NJA 1972 s. 638

När staten förvärvar sådan enskild järnväg som avses i 1880 års förordning, innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg etc., skall lagfart på grund av förvärvet meddelas, icke enligt förordningen på järnvägen utan enligt allmänna bestämmelser på de i järnvägen ingående särskilda fastigheterna.

5.11.2 KOMMUN OCH REGION (LANDSTING/LANDSTINGSKOMMUN)

Överlåtelse eller förvärv av fastighet som tillhör kommun beslutas av kommunfullmäktige. Fullmäktige kan delegera sin beslutanderätt till kommunstyrelsen eller annat kommunalt organ som i sin tur får delegera vidare till kommunal tjänsteman. Fastighetsinskrivningen kan utgå från att beslut fattade av offentliga organ har skett i behörig ordning. Därför behöver Fastighetsinskrivningen inte kontrollera behörighet hos dem som undertecknar överlåtelsehandlingar för kommunens eller regionens (landstinget/landstingskommunens) räkning.

5.11.2.1 Skolfastighet

Genom lagen (1930:262) den 6 juni 1930 om skolstyrelse i vissa kommuner, bestämdes att skolväsendet under vissa förutsättningar skulle övergå till kommunerna. I 22 § av 1930 års lag stadgades att i de fall då skolväsendet övergick från församling till kommun skulle kommunen överta de rättigheter som församlingen hade till egendom och medel. Skolhusen och skoltomterna anses därför ha övergått automatiskt till kommunen.

Skolväsendet övergick slutgiltigt till kommunen den 1 januari 1954 och i samband med att skolor läggs ned uppkommer ibland frågan om vem som har rätten till skolhus och tomter.

För att fastställa att det rör sig om en fastighet med skolbyggnad ska sökanden komma in med utredning om fastighetens byggnadstyp, syfte och hur egendomen har använts.

Om det är klarlagt att en fastighet med skolbyggnad, har övergått till kommun enligt 22 § ska ärendet handläggas som en namnändring av den lagfarne ägaren. Det innebär att namnet på lagfaren ägare ändras och identitetsnummer för den nye ägaren förs in i fastighetsregistret, se 1 kap. 28 § LM2024/050153.

Det kan finnas anledning att anta att ansökan om namnändring/lagfart berör någon annans rätt, till exempel när fastighetsregistret redan innehåller en

lagfartsuppgift och den lagfarne ägaren existerar och kan nås. I sådana fall läggs ansökan på uppskov och kommuniceras till den vars rätt berörs så att denne får möjlighet att yttra sig, enligt 19 kap. 14 § och 16 § JB. Detta för att försöka säkerställa att ingen lider någon rättsförlust då namnändring eller lagfart beviljas.

Först när det har konstaterats att ärendet inte kan hanteras som ett namnbyte ska det hanteras som ett vanligt lagfartsärende. Om fastighetsinskrivningen bedömer att sökandens rätt till den sökta åtgärden, oavsett om det rör sig om namnändring eller lagfart, är tvistig ska sökanden föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol, enligt 19 kap. 16 § JB.

5.11.3 VISSA ÄLDRE FÖRVÄRV NÄR LAGFART SAKNAS (60 A § JP)

Den som förvärvar en fastighet är skyldig att söka lagfart. Registreringen utförs när förvärvaren ansöker om lagfart hos Lantmäteriet. En köpare kan inte få lagfart om inte säljaren har lagfart. Samma princip gäller för samtliga förvärvstyper. Lagfart är också en förutsättning för att inteckna fastigheten.

I de inskrivningsförfattningar som gällde före den 1 januari 1972, då jordabalken trädde i kraft, gjordes undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv. Genom införande av jordabalken gjordes bedömningen att några ändringar av undantagsregeln inte behövdes. Högsta domstolen har i NJA 1981 s. 978, konstaterat att införandet av jordabalken (JB) innebar ett upphävande av undantagsregeln. För att åtgärda denna brist infördes 60 a § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (JP). Lagen trädde i kraft den 1 januari 1989. Se avsnitt 5.11.3.3 Checklista för utredning enligt 60 a § JP.

Införandet av 60 a § JP innebar att undantagsregeln för vissa fastighetsförvärv som har skett före 1876 återinfördes. Undantagsregeln berör främst fastigheter som av ålder är allmän egendom. Undantagsregeln innebär bland annat att lagfart kan beviljas för den som har förvärvat en sådan egendom av till exempel staten, trots att staten inte har lagfart på fastigheten. Av undantagsregelns processuella natur följer att den ska tillämpas även på förvärv som skett före undantagsregelns ikraftträdande.

Undantagsregeln blir relevant när fastigheten saknar lagfaren ägare, i vissa situationer. Undantagsregeln har utformats så att den som enligt äldre regler inte var skyldig att lagfara sitt förvärv, vid tillämpningen av vissa bestämmelser i 20–23 kap. JB ska anses ha lagfart, om dennes äganderätt styrks. Avgörande för om lagfartsskyldighet funnits är de regler som gällde när förvärvet skedde. Förvärv genom arv, giftorätt och skattelösen av kronojord blev lagfartspliktiga först genom lagfartsförordningen som trädde i kraft den 1 januari 1876. Förvärv genom testamente blev lagfartspliktiga genom en förordning av år 1857. Detta framgår av förarbetena (LU 1982/83:30 s. 3).

Många gånger går det inte att utreda hur till exempel en fastighet har förvärvats av staten när förvärvet skett för väldigt länge sedan. Staten kan ha förvärvat egendomen genom ockupation och då saknas en förvärvshandling

i traditionell mening. I sådana fall får det förutsättas att förvärvet har skett på ett sådant sätt att lagfartsplikt inte har förekommit.

Avgörande för om undantagsregeln ska tillämpas blir om sökanden kan uppfylla det uppställda kravet att äganderätten ska styrkas. Det går inte att uttömmande ange vilken utredning som krävs för att äganderätten ska anses styrkt i inskrivningsärendet. Ledning får sökas bland annat i den praxis som har uppkommit mot bakgrund av de äldre reglerna. Undantagsregeln torde främst bli tillämplig när det är fråga om fast egendom som av ålder har ansetts tillhöra staten, en kommun eller svenska kyrkan. Beträffande sådan egendom kan det inte krävas att sökanden visar upp en förvärvskedja eftersom det inte funnits någon möjlighet eller skyldighet för staten eller kommunen att registrera ägandet. I andra fall kan Fastighetsinskrivningen i princip kräva att den som åberopar undantagsregeln kan visa att dennes förvärvskedja leder tillbaka till ett lagfaret förvärv. Det ankommer på den som begär tillämpning av 60 a § JP att styrka äganderätten.

När det gäller fastigheter som av ålder tillhör ett allmänt organ är det ofta betydelsefullt att visa hur fastigheten har redovisats i de gamla jordeböckerna. Självfallet utgör inte enbart det förhållandet att en fastighet i jordeboken har åsatts jordnaturen krono, tillräcklig bevisning om att fastigheten tillhör staten. Det kan bland annat påpekas att kyrklig jord många gånger är av krono jordnatur. Även jord som av ålder tillhör en stad kan ha krono jordnatur (angående städernas donationsjordar, se prop. 1964:157) och Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar. I vissa fall torde det dock av jordnaturen och andra uppgifter i jordeböckerna klart framgå att en fastighet av ålder tillhört till exempel staten. Vissa uppgifter ur jordeböckerna finns redovisade i jordregistret. Frågan hur en fastighet har redovisats i jordeböckerna kan också belysas av Kammarkollegiet. Av betydelse för att styrka äganderätten till en fastighet som av ålder tillhör ett allmänt organ är även till exempel en redogörelse för hur egendomen nyttjats samt en uppgift i frågan om någon annan gör anspråk på äganderätten till fastigheten. Det är i första hand den som förvaltar egendomen som kan uttala sig i dessa frågor. Avseende kravet på bevisning se Hovrätten för Övre Norrland, Ö 1001–03.

När det gäller den kyrkliga jorden är den förteckning över kyrklig jord som egendomsnämnden för enligt 5 § förordningen (1989:88) om förvaltning av kyrklig jord, av stor betydelse. Fastigheter som av ålder ägs av ett allmänt organ har oftast inte varit föremål för någon inskrivningsåtgärd och är därför inte upptagna i fastighetsregistret. Om en sådan fastighet redovisas i fastighetsregistret till exempel därför att lagfart har sökts på den måste givetvis en särskild utredning göras innan undantagsregeln kan tillämpas.

Lagutskottet uttalade i fråga om de så kallade sameallmänningarna att det får ankomma på inskrivningsdomaren, numera lämplig befattningshavare på Fastighetsinskrivningen, att iaktta särskild försiktighet vid prövningen av om undantagsregeln ska kunna tillämpas i fråga om inskrivningsåtgärder på sådana områden av de så kallade sameallmänningarna där äganderättsfrågan inte prövats. Som framhålls i propositionen ska vid bedömandet av om

äganderätten ska anses styrkt hänsyn tas bland annat till om någon annan än sökanden gör anspråk på äganderätten. Utskottet hänvisade till bestämmelsen i 19 kap. 10 § JB, numera 19 kap. 16 § JB, vari föreskrivs att om det på grund av särskild omständighet finns anledning anta att den sökta åtgärden skulle kränka annans rätt, ska den vars rätt berörs beredas tillfälle att yttra sig. Det kan således i många fall bli aktuellt för inskrivningsdomaren, numera lämplig befattningshavare på Fastighetsinskrivningen, att i ärendet infordra vederbörande samebys yttrande. Någon särskild föreskrift om kommunikation med samebyn i dessa inskrivningsärenden ansåg emellertid utskottet inte vara erforderlig, LU 1982/83:30. Se även under avsnitt 5.11.1 Staten angående regeringens prövning av statens försäljning av mark ovan odlingsgränsen eller på renbetesfjällen.

I avsnitt 5.11.4 Konsultation med det samiska folket, finns information om att fastighetsinskrivningen ska konsultera med företrädare för det samiska folket i ett ärende som kan få särskild betydelse för samerna.

Som tidigare påpekats gäller undantagsregeln endast vid tillämpningen av vissa bestämmelser i 20–23 kap. JB. Hänvisningen till de olika bestämmelserna i dessa kapitel innebär följande.

En överlåtare som saknar lagfart ska vid tillämpningen av 20 kap. 7 § 2 p. JB anses ha lagfart om denne styrker sin äganderätt samt har förvärvat fastigheten före år 1876 genom ett förvärv som inte var lagfartspliktigt. På motsvarande sätt ska vid tillämpningen av

21 kap. 2 § 1 st. 3 p. JB, den som upplåtit tomträtt anses ha lagfart,

22 kap. 4 § 1 st. 1 p. JB, fastighetsägaren anses ha lagfart,

23 kap. 3 § 1 st. 1 p. JB, den som gjort upplåtelsen anses ha lagfart.

Att 22 kap. 4 § 1 st. JB tas upp i undantagsregeln innebär att den som innehaft en fastighet på grund av ett äldre förvärv men sålt denna kan göra ett sådant inteckningsmedgivande som avses i bestämmelsen.

5.11.3.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1981 s. 1

Tvist mellan vissa samebyar med flera. och svenska staten om rätt till de så kallade skattefjällen i norra Jämtland. I målet har, jämte andra spörsmål, behandlats frågor dels om möjligheten att i äldre tider förvärva äganderätt till herrelös mark genom att bruka den för renbete, jakt och fiske, dels om de rättsliga grunderna för uppkomst av äganderätt för staten till fjällmarkerna, dels om samerna - för det fall att staten bedöms vara ägare till skattefjällen - kan anses ha rättigheter till dem utöver vad rennäringslagen föreskriver och dels om vissa regler i denna lag strider mot diskrimineringsförbudet i 2 kap. 15 § regeringsformen.

NJA 1981 s. 978

Pastorat sökte inteckning i fastighet, som varit i dess ägo sedan före 1876 och för vilken skyldighet att söka lagfart ej förelegat och lagfart ej heller sökts. Ansökningen har avslagits. 22 kap. 1 och 2 §§ JB och 58 § lagen om införande av nya JB. Jämför 12 § 1 st. 1875 års inteckningsförordning.

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 1001–03

Inskrivningsmyndigheten i Skellefteå hade vid fråga om äganderätten i ett ärende angående inskrivning av servitut, C 43–02, ansett att äganderätten varit så pass styrkt att inskrivningsmyndigheten inte kunnat avslå ansökan om inskrivning. Sökanden, Statens fastighetsverk (SFV), hade förebringat följande utredning till styrkande av äganderätten. Yttrande av Kammarkollegiet daterat den 16 september 2002, Lantmäteristyrelsens beslut den 27 juni 1942 samt Kammarkollegiets skrivelse den 10 november 1947.

Vidare hade SFV till stöd för sitt påstående om statens äganderätt hänvisat till Högsta domstolens bedömning avseende de rättsliga grunderna för uppkomst av äganderätt för staten till fjällmarkerna i det så kallade skattefjällsmålet NJA 1981 s. 1. SFV hade dessutom anfört följande:

”*Fastigheten ligger inom sådant fjällområde som av ålder har tillhört svenska staten. Staten har förvärvat äganderätten till fastigheten utan ett laga fång i vanlig mening, ytterst grundat på regalrätten och med hänvisning till HD:s i skattefjällsmålet därom gjorda uttalanden. Förvärvet har skett före 1876 då lagfartsskyldighet inte förelåg. I 1882 års jordebok för Västerbottens län, Vilhelmina socken är fastigheten redovisad under jordnaturen kronoegendomar under allmän disposition. Fastigheten upptogs i jordregistret enligt Lantmäteristyrelsens beslut av den 27 juni 1942 och enligt Kammarkollegiets skrivelse den 10 november 1947 ska fastigheten ha naturen krono under allmän disposition.”*

SFV hade gjort gällande att ovan redovisade grunder för statens äganderätt och redovisningen av berörd fastighet i jordeboken visade att statens äganderätt till fastigheten var styrkt. SFV hade även redogjort för hur egendomen nyttjats och har därvid anfört bland annat att den utnyttjats som skidanläggning sedan slutet av 1970-talet.

Inskrivningsmyndigheten ansåg att SFV hade lagt fram så många omständigheter till stöd för att staten ägt fastigheten att det inte förelåg skäl att avslå ansökan om Fastighetsinskrivningen. Den fråga som återstod var om ett påstående från en annan person om att någon annan än staten var ägare till fastigheten (detta hade påstått av en person som motsatt sig Fastighetsinskrivningen). Inskrivningsmyndigheten prövade därför huruvida sökandens rätt till fastigheten var tvistig enligt reglerna 19 kap. 16 § JB. Denna person hade invänt att markområdet som upplåtits inte tillhörde staten utan samfälld mark samt att en avvittring som fastställdes 1917 var olaglig. Inskrivningsmyndigheten anförde i denna del följande:

” Sökandens rätt kan inte anses tvistig i lagens mening enbart därför att någon påstår sig vara ägare till den fastighet som ansökningen gäller. Inom

den begränsade ram som gäller för den summariska handläggningen av ett inskrivningsärende måste hållbarheten av de grunder som åberopas för påståendet om bättre rätt och möjligheterna till framgång i en rättegång vid domstol analyseras och bedömas. Inskrivningsmyndigheten ska göra en rättslig bedömning av om de vid bestridande av ansökningen åberopade grunderna för bättre rätt till fastigheten är välgrundade och sådana att en rättegång ter sig meningsfull, jämför RH 2001:56 i avsnitt 3.5.3.4 Speciell uppskovssituation och där angivna rättsfall."

Inskrivningsmyndigheten kom fram till att vad denna person anfört inte var tillräckligt för att anse sökandens rätt tvistig i den mening som avses med bestämmelserna i 19 kap. 16 § JB. På grund härav och då det inte framkommit något annat hinder för att bevilja ansökan beslöt inskrivningsmyndigheten att bevilja ansökan om inskrivning av servitut i fastigheten. Beslutet överklagades till Hovrätten för Övre Norrland, Ö 1001–03, som lämnade överklagandet utan bifall.

5.11.3.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Lagfart för stat eller kommun

Om stat eller kommun söker lagfart med stöd av utredning som styrker deras äganderätt, ska ansökan beviljas. Fastighetsregistret kommer spegla det faktiska ägandet av egendomen. Det saknas uttryckligt stöd i lagen för att bevilja lagfart för stat/kommun men risken för rättsförlust är obefintlig eftersom samma utredning skulle vara tillräcklig för att bevilja ansökan om inteckning, inskrivning av avtalsrättighet eller lagfart för någon som förvärvat fastigheten från stat/kommun.

Donationsjordar, definition

I städer kan det finnas så kallade donationsjordar, vilka kan beskrivas som mark som Kronan ställt till förfogande för att möjliggöra stadsbildningar och främja städers utveckling. Två krav som ställs för att mark ska betecknas som donationsjord är att det dels var fråga om ny mark som tillfördes staden, dels att inget väsentligt vederlag utgått från stadens sida. Man skiljer mellan donationer under fullständig äganderätt, donationer under äganderätt som ej inbegriper rätt att avyttra marken, och donationer under besittnings- eller nyttjanderätt.

Under 1960-talet avvecklades donationsjordarna, vilket för städernas del innebar att merparten av donationerna - utan ersättning - övergick till städerna med full äganderätt, genom så kallade donationsjordsavtal.

Fråga har uppkommit huruvida städerna blev skyldiga att söka lagfart efter det att nämnda donationsjordsavtal slöts, samt om fånget i sådant fall är stämpelskattepliktigt.

I yttrande från Kammarkollegiet (angående fastigheten Luleå Smörblomman 15) konstateras att skyldighet torde ha förelegat för Luleå stad att söka lagfart på förvärvet med anledning av fånget - en skyldighet som alltjämt torde föreligga. Vad angår frågan om stämpelskatt menar Kammarkollegiet

att förvärvet bör vara fritt från stämpelskatt då överlåtelsen skett utan ersättning.

5.11.3.3 Checklista för utredning enligt 60 A § JP

Om någon förvärvat en fastighet genom köp, byte eller gåva från kommunen, svenska kyrkan eller staten (fortsättningsvis staten) och uppgifter om lagfaren ägare saknas i fastighetsregistret, kommer staten behöva styrka sin äganderätt till fastigheten för att förvärvaren ska kunna få lagfart.

Nedan är exempel på handlingar som kan bidra till att statens äganderätt anses styrkt. De flesta av handlingarna kan oftast inhämtas från den förvaltningsmyndighet som företräder staten:

- Redogörelse för hur fastigheten har nyttjats, lämnas av den som är förvaltare av fastigheten, vilket kan synas i fastighetsregistret.
- Uppgift om någon gör anspråk på fastigheten, lämnas av den som är förvaltare av fastigheten, vilket kan synas i fastighetsregistret.
- Uppgift hur fastigheten redovisats i fastighetsböckerna (beställs hos Landsarkivet/riksarkivet) samt eventuell uppgift om hur fastigheten redovisats i kronans jordebok (Kammarkollegiet har uppgifterna).
- Eventuell ytterligare utredning som styrker ägandet till fastigheten, exempelvis kopior av gamla överlåtelsehandlingar och lantmäteriförrättningar där äganderätten utretts på något vis, kan beställs från Landsarkivet/riksarkivet.
- Uppgifter om vilken sameby eller vilka samebyar som berörs av köpet. Detta behövs främst i Västerbottens-, Norrbottens- och Jämtlands län. Innan lagfart kan beviljas behöver den vars rätt kan antas bli kränkt få tillfälle att yttra sig. Uppgifter kan hämtas från Länsstyrelsen.
- Eventuellt intyg om byggnader där sökanden eller förvaltaren intygat att alla byggnader hör till samma ägare. Detta behövs främst vid friköp av arrende.
- Uppgift om marken ligger ovan odlingsgränsen eller inte, samt regeringens beslut om försäljning om marken ligger ovan odlingsgränsen, se Rennäringsförordningen (1993:384), Lämnas av Länsstyrelsen.

Observera att denna sammanställning inte är komplett eller uttömmande och är inte en garanti för att lagfart kan beviljas i ett enskilt ärende. Alla ärenden är olika och vad som behövs för att styrka ägandet kan därför variera. Checklistan ger endast exempel på utredning som oftast är tillräcklig.

5.11.4 KONSULTATION MED DET SAMISKA FOLKET

Lagen (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket trädde i kraft den 1 mars 2022.

Syftet med lagen

För att främja det samiska folkets inflytande över sina angelägenheter ska konsultationer genomföras enligt den nya lagen. Samrådsskyldighet i andra lagar och förordningar gäller oberoende av lagen om konsultation och ska så långt som möjligt samordnas med konsultationer enligt denna lag.

När ska konsultation göras

Enligt 2 § ska regeringen och statliga förvaltningsmyndigheter konsultera samiska företrädare innan beslut fattas i ärenden som kan få *särskild betydelse* för samerna. Vad som avses med särskild betydelse utvecklas inte i lagen och specificeras inte särskilt i förarbetena.

I prop. 2020/21:64 sid. 60–61, anges som exempel att det kan bli aktuellt med konsultation bland annat i ärenden om markanvändning, näringsfrågor, renskötsel, fiske, jakt, rovdjur, gruvor, vindkraft, skogsfrågor, kulturmiljöfrågor, ortnamn och biologisk mångfald på renbetesmark samt i ärenden om samisk förskola, utbildning och forskning samt äldrevård och sjukvård som särskilt vänder sig till samerna. Även ärenden som rör samiskt kulturarv, traditionell kunskap, samiska språk och samisk kultur inom musik, teater, litteratur och konst samt religion kan omfattas av konsultationsskyldigheten.

Kravet på särskild betydelse innebär att ärendet ska angå just samerna, genom att det kan ha direkt inverkan på samernas språk, kultur, näringar eller ställning som urfolk och att ärenden som enbart rör enstaka samer inte omfattas av konsultationsskyldigheten.

Det anges vidare att myndigheterna med tiden, genom sina kontakter med samiska företrädare, kommer att få en närmare förståelse för vilka frågor som har särskild betydelse för samerna.

Undantag från konsultationskravet finns i 3–5 §§ i lagen.

Konsultation på samernas initiativ

I 6 § anges att om den samiska företrädare som avses i 7 § anser att ett ärende kan få särskild betydelse för samerna och begär konsultation ska ärendet anses få sådan betydelse vid tillämpning av denna lag. Det är med andra ord möjligt att begära att konsultation görs i ett ärende.

Konsultationen

Enligt 7 § ska sametinget konsulteras i ett ärende som företrädare för det samiska folket. Om ärendet kan få särskild betydelse för en sameby ska även samebyn konsulteras. Om ärendet kan få särskild betydelse för en samisk organisation med hänsyn till dess ändamål enligt stadgarna och organisationen anmält intresse av att delta i konsultationer, ska också organisationen konsulteras.

När en sameby eller en samisk organisation ska konsulteras anses de vara samiska företrädare.

Sametinget ska informeras om en konsultation med en sameby eller en samisk organisation som inte ska genomföras gemensamt med Sametinget.

När det finns en skyldighet att konsultera i ett ärende ska den konsultationsskyldige enligt 8 § i ett tidigt skede informera den samiska företrädaren om ärendet och fråga om han/hon begär konsultation. Det ska framgå av förfrågan när den senast ska ha besvarats. Tidsfristen ska vara skälig.

Om den samiska företrädaren inte svarar inom den utsatta tidsfristen får det betraktas som att företrädaren avstår från konsultation i ärendet.

Betydelse för fastighetsinskrivningens verksamhet

I dagsläget sker kommunicering med samebyar i vissa så kallade 60 a § JP ärenden. Se handbokens avsnitt 5.11.3, 5.11.3.3 och 5.16. Bedömningen är att det är i sådana ärenden som konsultation i första hand kommer bli aktuell enligt denna lag. Viktigt är då att den framtida kommunikationen görs inte enbart med den berörda samebyn utan även med sametinget enligt 7 §.

Konsultation kan bli aktuellt även i andra ärendetyper om det bedöms vara ett ärende som får särskild betydelse för samerna. Eventuellt skulle konsultation till exempel kunna bli aktuellt i ett ärende om lagfartssammanträde med oklar äganderätt. Bestämmelsen i lagens 6 § innebär även att konsultation ska ske i de ärenden där den samiska företrädaren anser att ärendet kan få särskild betydelse och därför begär konsultation.

Fastighetsinskrivningen är i huvudsak en registrerande myndighet. Vi beviljar inte tillstånd för viss markanvändning som till exempel länsstyrelsen eller mark- och miljödomstolen gör där hänsyn till olika intressen ska tas med i bedömningen i ett beslut. När vi beslutar om inskrivning av fastighetsöverlåtelser eller upplåtelser av nyttjanderätter är det för ingångna avtal som gäller mellan parterna civilrättsligt. Äganderätten eller nyttjanderätten har alltså redan uppkommit och uppkommer inte som en följd av våra beslut.

Besluten i majoriteten av våra inskrivningsärenden kan därför inte anses få särskild betydelse för samerna, vilket lagen kräver för att konsultation ska ske.

Huvudregeln vid vår handläggning är att ingen konsultation behöver göras enbart för att fastigheten ligger i ett renbetesområde.

5.12 Svenska kyrkan och övriga trossamfund

Genom lagen (1998:1593) infördes associationsformen registrerat trossamfund. Enligt 5 § avses med registrerat trossamfund 1) Svenska kyrkan och 2) trossamfund som har registrerats enligt lagen. Kammarkollegiet är den myndighet som ska föra register över trossamfund som begärt registrering och som uppfyller villkoren (se avsnitt 5.12.2 Övriga trossamfund). Till skillnad mot vad som gäller för aktiebolag och handelsbolag finns det dock inga bestämmelser i lagen om trossamfund som

reglerar att tredje man under vissa förhållanden kan lita på uppgifterna i trossamfundsregistret. Uppgifterna i trossamfundsregistret saknar alltså lagligt reglerad rättsverkan i fråga om vem som är behörig att företräda samfundet i förhållande till tredje man. Den företrädare för Svenska kyrkan eller annat trossamfund som behöver styrka sin behörighet att företräda sitt samfund i ett inskrivningsärende är därför skyldig att visa en handling från samfundet vari beslut om hans eller hennes behörighet har dokumenterats. Avgörande i behörighetsfrågan är alltså de beslut som fattas inom trossamfundet. (prop. 2009/10:6 s 9).

5.12.1 SVENSKA KYRKAN

Enligt 3 § lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan är Svenska kyrkan ett eget rättssubjekt och kan således förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan vid domstol och andra myndigheter. Samma rätt har var för sig Svenska kyrkans församlingar, pastoraten (sammanslutning av församlingar) och stiften. Församlingarna är den lokala enheten inom Svenska kyrkan och stiften är den regionala, 4–5 §§ lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan. Enligt 6 § samma lag är kyrkomötet Svenska kyrkans högsta beslutande organ. Kyrkomötet får inte besluta i sådana enskilda frågor som det är en församlings eller ett stifts uppgift att besluta i. Kyrkomötet är, i egenskap av det högsta beslutande organet, det organ som disponerar över de stadgar som ska antas för församlingarna, pastoraten och stiften. Kyrkomötet utformar och fastställer således de gemensamma stadgarna (kyrkoordningen) för alla enheter inom Svenska kyrkan. I kyrkoordningen regleras bland annat de olika bestämmelserna beträffande kompetensfördelningen mellan Svenska kyrkans nivåer, proposition 1997/98:116 s 57. Av kyrkoordningen framgår det vidare vilket organ inom respektive enhet som är behörig att fatta beslut om överlåtelse/förvärv av fast egendom etcetera.

En församling kan antingen ingå i ett pastorat eller vara en fristående församling. Pastoratet är en juridisk person som kan förvärva rättigheter och ta på sig skyldigheter. Pastoratets högsta beslutande organ är ett direktvalt kyrkofullmäktige som väljs vid de kyrkliga valen. Fullmäktige väljer i sin tur kyrkorådet som är pastoratets verkställande organ eller styrelse.

Församlingen är också en juridisk person och kan antingen ingå i ett pastorat eller vara helt fristående. De fristående församlingarna har som högsta beslutande organ ett direktvalt kyrkofullmäktige som väljer kyrkorådet i församlingen. Detta kyrkoråd är församlingens verkställande organ eller styrelse. Församlingar som ingår i ett pastorat är också juridiska personer men det är pastoratets kyrkofullmäktige som utser ett församlingsråd som har begränsade befogenheter. När det gäller ekonomiska frågor, som köp eller försäljning av fast egendom, är det i dessa församlingar pastoratets kyrkofullmäktige eller kyrkorådet som fattar beslutet. Församlingsrådet har en möjlighet att ta emot en gåva i form av fast egendom men bör rådgöra med kyrkorådet då det tillkommer kostnader vid förvaltningen av fast egendom. Det Fastighetsinskrivningen måste kontrollera i lagfartsärenden och inteckningsärenden är att de personer som

undertecknat köpehandlingarna eller ansökningshandlingarna avseende inteckning är behöriga firmatecknare. Det är då tillräckligt att kyrkorådets eller församlingsrådets protokoll som utvisar behöriga firmatecknare kontrolleras. Se även avsnitt 5.12.1.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Förutom ovan nämnda juridiska personer inom den juridiske personen Svenska kyrkan finns det också prästlönetillgångar. Dessa är var för sig självständiga rättssubjekt och kan således förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan vid domstol och andra myndigheter. Enligt 9 § lagen (1998:1591) ska prästlönetillgångarna förvaltas av Svenska kyrkan. Svenska kyrkan har delegerat förvaltningen till stiften, prop. 2002/02:136 s 12, se även kyrkoordningen.

Lunds domkyrka har behållits som en självständig förmögenhet och som ett stiftelseliknande rättssubjekt som, precis om prästlönetillgångarna, förvaltas av Svenska kyrkan, 9 § införandelagen.

Förteckning över förarbeten med mera

Bestämmelserna om Svenska kyrkan och dess fasta egendom finns i lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan, lagen (1998:1592) om införande av lagen om svenska kyrkan (nedan benämnd införandelagen). Förarbetena finns bland annat i prop. 1997/98:116, bet. 1997/98:KU20 och 1998/99:KU5, rskr 1997/98:284 och 1998/99:3. Bestämmelser om lagfart för svenska kyrkan i vissa fall finns i lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan med mera. Förarbeten prop. 2001/02:136, bet. 2001/02:LU23 och rskr. 2001/02:277. Vad gäller övriga trossamfund finns dessa bestämmelser i lagen (1998:1593) om trossamfund. Förarbetena återfinns i prop. 1997/98:116, bet. 1997/98:KU20.

Prästlönetillgångar

Prästlönetillgångar består av fast egendom och tomträtter (prästlönefastigheter) samt andra tillgångar (prästlönefonder). Även om prästlönetillgångar egentligen består av tillgångar så är de självständiga rättssubjekt. Detta innebär att de är juridiska personer, som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan vid domstol och andra myndigheter.

Enligt 9 § lag (1998:1591) om Svenska kyrkan förvaltas prästlönetillgångar av Svenska kyrkan. Svenska kyrkan har i 46 kap. 2 § kyrkoordningen delegerat förvaltningen till stiftet där prästlönetillgången är belägen. Stiftet har i sin tur delegerat förvaltningen till något organ inom stiftet och det varierar mellan de olika stiften. Det organ eller den organisation inom stiftet som förvaltar prästlönetillgångarna har rätten att företräda prästlönetillgångar i det aktuella stiftet. Vid ansökan i inskrivningsärende ska handlingar som styrker vilket organ det är och firmateckning för den aktuella åtgärden skickas med. Det kan till exempel vara registreringsbevis, delegationsordning eller beslut från behörigt organ.

Om stift avser sälja en prästlönefastighet ska församlingen där fastigheten är belägen ges tillfälle att yttra sig i frågan. Detta är dock inte något som Fastighetsinskrivningen kontrollerar.

5.12.1.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Handläggning av ärenden när svenska kyrkan är part

Svenska kyrkan har förändrat strukturen på sin organisation till viss del. Förändringarna trädde i kraft 1 januari 2014 och innebär bland annat att kyrkonämnden inte längre existerar och att de kyrkliga samfälligheterna har bytt namn till pastorat. För rättshandlingar före 2014 gäller äldre bestämmelser.

Pastoratet

Flera församlingar kan idag ingå i ett pastorat vilket har ersatt hur församlingar tidigare kunde ingå i kyrkliga samfälligheter. Pastoratets högsta beslutande organ är kyrkofullmäktige. Fullmäktige väljer kyrkorådet som är församlingens verkställande organ eller styrelse. Pastoratet är en juridisk person och kan ikläda sig rättigheter och skyldigheter. Något beslut om överlåtelse/förvärv/inteckning etcetera. behövs inte för Fastighetsinskrivningens prövning av inskrivningsärenden. För Fastighetsinskrivningen är det tillräckligt att kyrkorådets protokoll inges som utvisar behöriga firmatecknare.

Församling som ingår i pastoratet

Församlingen är en egen juridisk person trots att den ingår i ett pastorat och kan ikläda sig rättigheter och skyldigheter. Pastoratets kyrkofullmäktige väljer församlingsrådet i församlingen. Församlingsrådet är församlingens styrelse. Församlingen kan förvärva fast egendom men det kommer förmodligen vara ovanligt eftersom en församling som ingår i ett pastorat inte har någon egen ekonomi. Pastoratet har det ekonomiska ansvaret för församlingen. Vid överlåtelser ska församlingen anges som överlåtare om den har lagfart men handlingarna undertecknas av företrädare för pastoratet. Det är tillräckligt med protokoll från kyrkorådet som utvisar firmatecknare. Firmatecknarna ska skriva under för församlingens räkning. Något beslut om rättshandlingen krävs inte för Fastighetsinskrivningens prövning.

Vid förvärv, exempelvis vid gåva eller testamente kan det förekomma att församlingen företräds av församlingsrådet.

Församling som inte ingår i ett pastorat

Kyrkofullmäktige är församlingens högsta beslutande organ. Fullmäktige väljer kyrkorådet som är församlingens styrelse och verkställande organ. Församlingen är en juridisk person och kan ikläda sig rättigheter och skyldigheter. Beslut om överlåtelser eller förvärv av fastigheter fattas vanligen av kyrkofullmäktige men kan även beslutas av kyrkorådet. För Fastighetsinskrivningens del krävs inte något beslut om åtgärden utan det är tillräckligt med ett protokoll från kyrkorådet som utvisar att det är behöriga firmatecknare som undertecknat rättshandlingen.

Två eller flera församlingar upphör och bildar en ny församling (kyrklig fusion/sammanläggning)

Om två eller flera församlingar upphör att vara församlingar för att tillsammans bilda en ny församling, måste den nya enheten ansöka om lagfart på de fastigheter som ägdes av de gamla församlingarna. Församlingarna upphör att vara självständiga juridiska personer.

Följande dokument ska skickas in tillsammans med ansökan om lagfart:

- Stiftsstyrelsens beslut om indelningsändring (fusionsbeslutet).
- Av beslutet ska framgå vilka församlingar som upphör samt vilket datum den nya församlingen bildas.
- Handling som visar den nya enhetens organisationsnummer.
- Egendomsöverföring som grundar sig på en sammanläggning är befriad från stämpelskatt. Expeditionsavgift ska däremot utgå.

5.12.1.2 Lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för svenska kyrkan med mera

I samband med statkyrkoreformen övergick äganderätten avseende vissa fastigheter, sådan som tidigare hade benämnts specialreglerad kyrklig egendom, till kyrkan. Enligt 9 § 1 st. införandelagen (1998:1592) gäller bland annat att

- äldre kyrkor och domkyrkor samt församlingskyrkas eller domkyrkas fastigheter ska ägas av den församling där kyrkan är belägen,
- kyrkofondsfastigheter ska ägas av Svenska kyrkan,
- prästgårdar ska ägas av den kyrkliga samfällighet eller, om en sådan inte finns, den församling där egendomen är belägen,
- biskopsgårdar – om det inte är fråga om en tjänstebostad som hyrs enligt ett särskilt avtal – ska ägas av Svenska kyrkan.

I de fall egendomen hade utgjort kronoanslag, det vill säga markområden som kronan under 1600-talet upplät till kyrkan för att säkra den kyrkliga verksamheten, avstod staten från sin formella äganderätt.

Svenska kyrkan kunde dock inte, innan denna lags ikraftträdande den 1 juli 2002, erhålla lagfart på fastigheterna då förvärven grundas på en författning, jämför Svea hovrätts mål Ö 6445–00, Högsta domstolen mål nr Ö 634–01 ej PT.

Vad gäller prästlönefastigheterna ska dessa, enligt 10 § införandelagen, förvaltas av Svenska kyrkan såsom självständiga rättssubjekt och benämnas prästlönetillgångar. Detta innebär inte, för en större del av prästlönefastigheterna, någon större principiell förändring vad gäller äganderätten. Staten avstod dock i förekommande fall från de delar av egendomen som utgjorde kronoanslag. Dessa prästlönetillgångar står inte heller upptagna såsom lagfarna ägare. Vad som nu sagt gäller även Lunds domkyrkas fastigheter.

Genom lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan med mera kan Svenska kyrkan erhålla lagfart på ovanstående egendom. Det är till och med lagfartsplikt för Svenska kyrkan att söka lagfart. Gjordes inte detta senast den 30 juni 2004 kan Fastighetsinskrivningen förelägga den organisatoriska enhet inom Svenska kyrkan som förvärvat äganderätten till egendomen att söka lagfart vid äventyr av vite, 20 kap. 3 § JB. Detsamma gäller för prästlönefastigheterna och Lunds domkyrka trots att någon äganderättsöverföring av egendomen principiellt inte ägt rum. Vad gäller områdesförvärv som är beroende av fastighetsbildning finns inget undantag vad gäller lagfartsplikten trots att förvärvaren endast kan erhålla vilande lagfart, prop. 2001/02:136 s 14.

Den kyrkliga enhet som söker lagfart på sådan egendom som angetts ovan ska erhålla lagfart trots bestämmelserna i 20 kap. 1–2 och 6–7§§ JB, som inte ska tillämpas vid prövningen av lagfartsansökan, 1 § p 1 samt 2 § lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan. Ansökan ska dock avslås om sökanden inte förmår att styrka sin äganderätt till egendomen, 1 § p 3 samt 2 § samma lag.

Sökanden ska alltså styrka äganderätten till egendomen. Den huvudsakliga utredningsskyldigheten ligger på sökanden, prop. 2001/02:136 s 17. Vad gäller den tidigare specialreglerade kyrkliga egendomen, 1 § finns det ingen anledning att i ärendet kräva någon utredning om hur egendomen en gång i tiden blev kyrklig. Vad gäller kyrkor och domkyrkor måste Fastighetsinskrivningen för att bevilja lagfart finna det klarlagt av utifrån sökandens redogörelse och andra tillgängliga uppgifter att det verkligen finns en kyrka eller domkyrka på fastigheten. Detta kan exempelvis framgå av en lantmäteriakt om fastigheten varit föremål för en lantmäteriförrättning. Vad gäller andra fastigheter än kyrkor och domkyrkor torde dessa finnas med i den förteckning över den kyrkliga jorden som fördes av egendomsnämnderna fram till 1999, se den numera upphävda förordningen (1994:250) om förvaltning av kyrklig jord med mera. Detta i förening med en försäkran från sökanden att förteckningens innehåll stämmer överens med vad som i övrigt är känt om äganderätten torde utgöra tillräckligt bevis för att lagfart ska kunna beviljas. Vad gäller kraven på utredning torde dessa sammanfalla med det krav som Fastighetsinskrivningen tidigare ställt i de ärenden då någon söker lagfart med 60 a § i lagen (1970:995) om införande av jordabalken, se avsnitt 5.11.3 Vissa äldre förvärv. Skulle den tillgängliga utredningen med viss styrka tala för att egendomen är av sådant slag som anges ovan men det ändå finns utrymme för tveksamhet torde Fastighetsinskrivningen inhämta Kammarkollegiets yttrande, se 4 § lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan samt prop. 2001/02:136 s 17. Begärs yttrande ska Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov i ärendet enligt 19 kap. 14 § JB. Se även Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar nedan.

Vad gäller den egendom som avser Lunds domkyrkas fastigheter och prästlönetillgångarna, 2 § ska det klarläggas att det är fråga om en fastighet som tillhör Lunds domkyrka eller att det är en prästlönefastighet. För att

erhålla lagfart behöver sökanden inte kunna ange på vilket förvärv äganderätten grundas på. Det förhållande att sökanden inte kan uppge när, av vem eller på vilket sätt som fastigheten förvärvades på utgör alltså i och för sig inte hinder för lagfart, prop. 2001/02:136 s 18. Vad gäller kraven på utredning hänvisas till vad som sagt ovan angående den tidigare specialreglerade kyrkliga egendomen, 1 §. Även dessa fastigheter togs upp i egendomsnämndens förteckning över kyrklig jord. Vid tveksamma fall kan Fastighetsinskrivningen även i dessa ärenden inhämta Kammarkollegiets yttrande, 4 § lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan. Begärs yttrande ska Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov i ärendet enligt 19 kap. 14 § JB.

För en del prästlönefastigheter finns det redan en uppgift om lagfaren ägare, exempelvis kan ”Kronan” vara antecknad som lagfaren ägare. Kan det utredas att en sådan fastighet är en prästlönefastighet bör lagfart sålunda kunna meddelas utan hinder av tidigare lagfartsuppgift. Beviskravet måste dock för detta fall ställas högt, prop. 2001/02:136 s 12. Detta fall torde också vara ett typexempel då Fastighetsinskrivningen ska bereda den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig, 4 § lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan.

När ansökan avser områdesförvärv och äganderätten anses tillräckligt utredd ska lagfartsansökan förklaras vilande enligt 1 § p 4 och 2 § lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan.

Slutligen ska det nämnas att stämpelskatt inte ska tas ut i dessa ärenden, prop. 2001/02:136 s 15, se dock Svea hovrätt Ö 907–05 . Expeditionsavgift ska dock tas ut i enlighet med 21 § IF.

5.12.1.2.1 Fastightsinskrivningens råd och anvisningar

Enligt lagen (2002:385) om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan med mera kunde svenska kyrkan, församlingar och kyrkliga samfälligheter ansöka om lagfart före utgången av juni 2004, se 1 § 2 p. Denna lag är fortfarande tillämplig på vissa ärenden. I dessa ärenden ska kyrkan styrka sin äganderätt till egendomen.

Kyrkans äganderätt ska anses styrkt om en förteckning från Egendomsnämnden där fastigheten finns upptagen skickas in tillsammans med ett intyg utfärdat av sökanden. I intyget ska sökanden ange att Egendomsnämndens förteckning överensstämmer med vad som i övrigt är känt om äganderätten till egendomen, se prop. 2001/02:136. Även annan tillförlitlig utredning godtas givetvis, till exempel utredning av Lantmäteriet, som styrker kyrkans äganderätt.

Har kyrkan endast ingett en förteckning från Egendomsnämnden ska Fastighetsinskrivningen skicka handlingarna till Kammarkollegiet för yttrande.

5.12.1.2.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Svea hovrätt, Ö 907–05

En prästlönefastighet som fanns upptagen i egendomsnämndens fastighetsregister överläts till en församling. Sökanden yrkade att förvärvet skulle vara stämpelskattefritt på grund av att sökanden ansåg att fastigheten var att anse som en församlingskyrkas fastighet enligt den nu upphörda kyrkolagen (1992:300), 41 kap. 1 §, och att äganderätten därför flyttades över till församlingen genom lagstiftning i samband med att kyrkan skiljdes från staten. Hovrätten konstaterade att fastigheten, enligt ett intyg daterat 24 juni 2004 från Stiftet, numera var angiven som prästlönefastighet. Sådan fastighet utgör sedan 1 januari 2000 prästlönetillgångar, vilka ska förvaltas som självständiga förmögenheter och utgör särskilda rättssubjekt som får förvärva rättigheter och ta på sig skyldigheter, 10 § 1 st. införandelagen. Stiftet har sålunda efter kyrkolagens (1992:300) upphörande klassificerat fastigheten som prästlönefastighet. Det är inte visat att församlingen kan grunda sitt förvärv på något annat fång än det ingivna köpebrevet. I detta köpebrev anges prästlönetillgångar i stiftet som säljare och församlingen som köpare. Således är förvärvet stämpelskattepliktigt enligt 4 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Svea hovrätts mål Ö 6445–00, Högsta domstolen mål nr Ö 634–01, ej prövningstillstånd

Svenska kyrkan fick inte lagfart då någon förvärvshandling inte kunde uppvisas, 20 kap. 6 § 1 p. JB.

5.12.2 ÖVRIGA TROSSAMFUND

Det finns registrerade trossamfund och icke-registrerade trossamfund. Med ett registrerat trossamfund avses Svenska kyrkan och trossamfund som registrerats enligt lagen (1998:1593) om trossamfund, 5 § samma lag. Enligt 7 § ska ett trossamfund på egen begäran registreras av Kammarkollegiet om trossamfundet har

- stadgar, där det finns bestämmelser om trossamfundets ändamål och om hur det fattas beslut i trossamfundets angelägenheter, och
- en styrelse eller motsvarande organ.

Ett registrerat trossamfund är att betrakta som en ideell förening och kan aldrig drivas som aktiebolag eller handelsbolag.

Registret ska omfatta bland annat stadgarna, uppgift om vem som ingår i styrelsen eller motsvarande organ eller vem som i övrigt är behöriga att företräda trossamfundet samt dessa personers namn, postadress och personnummer, 8 § lagen (1998:1593) om trossamfund. Ändringar avseende dessa förhållanden ska genast anmälas för registrering. Enligt 9 § samma lag får ett trossamfund som registrerats förvärva rättigheter, ikläda sig skyldigheter samt föra talan vid domstol och andra myndigheter.

Det register som förs av Kammarkollegiet saknar lagligt reglerad rättsverkan i fråga om vem som är behörig att företräda registrerade

trossamfund. Oavsett om det är ett registrerat trossamfund eller ett trossamfund som inte är registrerat som överlåter/förvärvar fast egendom eller söker inteckning eller upplåter rättighet i fast egendom måste behörigheten styrkas av andra handlingar. Behörigheten styrks på det sätt som gäller för den associationsform som trossamfundet bedriver sin verksamhet i. När ett trossamfund ansöker om en inskrivningsåtgärd ska Fastighetsinskrivningen alltså kontrollera behörigheten i ärendet i enlighet med vad som krävs för respektive associationsform, se ovan avsnitt 5.9.4 Ideell förening, 5.10.1 Aktiebolag eller 5.9.1 Ekonomisk förening.

När ett trossamfund övergår till ett registrerat trossamfund gäller olika regler beroende på om trossamfundet är en ideell förening eller inte när ansökan görs. Var trossamfundet före registreringen en ideell förening övergår den ideella föreningens rättigheter och skyldigheter till det registrerade trossamfundet utan speciella likvidationsåtgärder, 10 § lagen (1998:1593) om trossamfund, se även prop. 1997/98:116. Det innebär att ett trossamfund, som tidigare bedrevs i form av en ideell förening, inte behöver söka ny lagfart för sina fastigheter när trossamfundet övergår till att bli ett registrerat trossamfund. Fastighetsinskrivningen ändrar bara organisationsnummer och namn genom en lagfartsanmärkning. I inskrivningsärendet måste registreringsbeslutet skickas in, jämför Göta hovrätt Ö 3310–04. Om trossamfundet bedrivs i någon annan associationsform när ansökan om registrering görs gäller vanliga regler om likvidation och upplösning för respektive associationsform. Det nya registrerade trossamfundet måste därför söka lagfart för sina fastigheter enligt de regler som gäller för upplösning av respektive associationsform, se avsnitten ovan om likvidation i respektive associationsform.

När Kammarkollegiet på grund av någon av de anledningar som regleras i 11 § beslutar om att ett registrerat trossamfund ska träda i likvidation tillämpas bland annat bestämmelserna i 17 kap. 29–32, 35, 36, 41 och 42 §§ lagen (2018:672 om ekonomiska föreningar. Likvidationen är avslutad när likvidatorerna har avgett slutredovisning. Detta förhållande ska genast anmälas för registrering (11 § lagen om trossamfund). Vad gäller Fastighetsinskrivningens prövning i inskrivningsärenden vid fastighetsförvärv från ett registrerat trossamfund som upphört, se avsnitt 5.9.1 Ekonomisk förening.

5.12.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Göta hovrätt, Ö 3310–04

I ett rättsfall hade en frikyrkoförsamling, som tidigare var registrerad som ideell förening, registrerats som en organisatorisk del av ett registrerat trossamfund. Den ursprungliga ideella föreningen ägde fastigheter. Eftersom det registrerade trossamfundet vill bli registrerade som lagfaren ägare till fastigheterna gav de in en lagfartsansökan och bifogade en handling benämnd gåvobrev.

Fastighetsinskrivningen avslog lagfartsansökan med stöd av 20 kap. 6 § 2 p. JB eftersom förvärvshandlingen inte var upprättad så som föreskrivs i lag.

Beslutet överklagades och hovrätten konstaterade att den ideella föreningens rättigheter övergick till det registrerade trossamfundet genom registreringsbeslutet. Det registrerade trossamfundet ska således genom registreringsbeslutet anses som lagfaren ägare till fastigheterna. På grund av detta beslöt hovrätten att Fastighetsinskrivningens beslut skulle ändras och att det registrerade trossamfundet skulle anges såsom lagfaren ägare i fastighetsregistret. Eftersom det inte sker någon äganderättsövergång ändrar inskrivningsmyndigheten bara organisationsnummer och namn genom en lagfartsanmärkning. I inskrivningsärendet måste registreringsbeslutet skickas in.

5.13 Associationsrättsliga områdesförvärv

Beträffande vissa associationsrättsliga förvärv (skifte och tillskott) finns bestämmelser i lagen (1970:996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet. Vad som anförts i avsnittet om bodelning äger motsvarande tillämpning, se avsnitt 4.2.6.11 Arvsavstående fastighet.

5.14 Jäv

Fastighetsinskrivningen behöver inte kontrollera jävsfrågor. Fastighetsinskrivningen ska alltså exempelvis inte kontrollera om jäv föreligger enligt reglerna om jäv för styrelseledamot enligt 8 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551).

5.15 Fideikommiss

Fideikommiss innebär att en person, fideikommissarien, på grund av en föreskrift i ett gåvobrev eller testamente innehar egendomen med en inskränkt dispositionsrätt. Fideikommissarien har rätt att nyttja och uppbära avkastningen av egendomen. Fideikommissarien har oftast enligt fideikommissurkunden inte rätt att avyttra eller inteckna egendomen och ej heller rätt att upplåta servitut eller nyttjanderätt i egendomen. I det fall fideikommissarien vill göra detta måste en permutation ske, 1 och 2 §§ permutationslagen (1972:205). Ansökan om permutation görs hos Fideikommissnämnden och innebär att nämnden ger sitt tillstånd till den sökta åtgärden. Ifall ett inskrivningsärende kommer in som innebär att fideikommissarien har överlåtit fastigheten, låtit inteckna fastigheten eller upplåtit en rättighet i fastigheten i strid med fideikommissurkunden ska sökanden ge in en handling som utvisar att fideikommissnämnden lämnat sitt medgivande till åtgärden. Saknas detta medgivande ska ansökan vilandeförklaras i avvaktan på myndighets tillstånd, 20 kap. 7 § 12 p. JB, 22 kap. 4 § 5 p. JB och 23 kap. 3 § 4 p. JB.

Avveckling av fideikommiss

När en fideikommissarie avlider ska fideikommisset avvecklas, 3 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss (nedan avvecklingslagen). Den som enligt fideikommissurkunden skulle blivit näste fideikommissarie ska ha hälften av egendomen, 7 § avvecklingslagen. Resten fördelas enligt

vanliga arvs- och testamentesregler. När fideikommissarien avlidit ska en särskild bouppteckning upprättas över fideikommissets tillgångar och skulder. Fideikommissets egendom behandlas som ett särskilt bo, ett fideikommissbo, och får inte skiftas förrän Fideikommissnämnden lämnat sitt medgivande till att egendomen får skiftas, 22 och 29 §§ avvecklingslagen. Enligt det senare lagrummet får inte heller ett legat utges och egendomen får inte heller avyttras ur oskiftat bo utan sådant medgivande. Sker en rättshandling utan medgivande från Fideikommissnämnden i strid med avvecklingslagen är rättshandlingen ogiltig, 30 § samma lag.

Ett arvskifte eller legat enligt testamente som skett utan medgivande från Fideikommissnämnden är ogiltigt och en ansökan om lagfart ska därför avslås enligt 20 kap 6 § 9 p. JB. Detsamma gäller om en överlåtelse av fast egendom från ett fideikommissbo gjorts utan ett medgivande från Fideikommissnämnden.

Handlingar som ska skickas in

I dessa lagfartsärenden ska sökanden, utöver själva ansökan, ge in följande handlingar. Förvärvshandlingen i original (arvskifte eller testamente), kopia på inregistrerad bouppteckning samt handling som visar att Fideikommissnämnden lämnat sitt medgivande till att arvskifte får ske eller till att legatet får utges. Saknas handling om att medgivande skett bör Fastighetsinskrivningen meddela uppskov enligt 19 kap. 14 § JB samt förelägga sökanden att visa att Fideikommissnämnden gett sitt medgivande till att arvskifte får ske eller till att legatet får utges. När det gäller ett legat krävs det givetvis också att det finns bevis om att testamentet vunnit laga kraft, samt handling som visar att legatet har utgivits. Eventuellt kan Kammarkollegiet kontrollerat laga kraft på testamentet i samband med deras prövning, varför kontakt också kan tas med Kammarkollegiet i dessa fall.

Förvärv av fastighet från ett fideikommissbo

När det gäller en ansökan om lagfart då sökanden förvärvat en fastighet från fideikommissboet måste sökanden, förutom ansökan och förvärvshandling i original, ge in inregistrerad bouppteckning (för dödsbolagfarten) samt en handling som visar att Fideikommissnämnden gett sitt medgivande till försäljningen. Saknas medgivande ska Fastighetsinskrivningen meddela ett uppskovsbeslut enligt 19 kap 14 § JB och förelägga sökanden att visa att Fideikommissnämnden gett sitt medgivande till överlåtelsen.

Ett aktiebolag kan också söka lagfart efter att ha bildats genom att fideikommissegendom tillskjutits i samband med teckning av aktier i bolaget. Ett medgivande ska finnas från regeringen innan tillskottet sker, 31–34 §§ avvecklingslagen. I lagfartsärendet ska Fastighetsinskrivningen kontrollera att ett sådant medgivande finns.

Enligt stämpelskattelagens övergångsbestämmelser (punkt 7) är ett sådant förvärv genom tillskott inte stämpelskattepliktigt.

Om förvärvet rör en jordbruksfastighet krävs inget jordförvärvstillstånd, enligt jordförvärvslagens övergångsbestämmelser (punkt 4).

Inlösen av fideikommissegendom

Det finns även en möjlighet att staten löser in fideikommissegendomen. För lagfartsprövningen i dessa fall, se avsnitt 5.11.1 Staten.

5.15.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Fideikommissaktiebolag

När ett fideikommiss upphör och det finns egendom med kulturhistoriskt värde eller omfattande jord- eller skogsbruk som bör bevaras, är det möjligt att för detta syfte bilda ett aktiebolag. En bolagsordning fastställs av regeringen och får inte ändras utan regeringens medgivande.

Eftersom fideikommissaktiebolagens bolagsordning ofta innehåller inskränkningar i rätten att överlåta fast egendom, ska Fastighetsinskrivningen kontrollera bolagsordningen när ett fideikommissaktiebolag överlåter fast egendom.

28 § lagen om avveckling av fideikommiss ska inte tillämpas när fideikommissboet övergått till att bli ett aktiebolag. Däremot kan det i bolagsordningen föreskrivas att fideikommissnämndens tillstånd behövs i olika situationer, till exempel vid överlåtelser eller upplåtelser.

När det gäller fideikommissaktiebolag ska Fastighetsinskrivningen alltid begära in bolagsordningen och eventuella tillstånd från fideikommissnämnden, om det krävs enligt bolagsordningen.

5.16 Sameby

Sameby är en särskild juridisk person för renskötsel i Sverige. Dess verksamhet regleras av rennäringslagen 1971:437 (RNL). Organisationen motsvarar i stora drag vad som gäller för ekonomiska föreningar. Samebyn och dess stadgar ska registreras hos Sametinget enligt 39 § 1 st. RNL. När registrering har skett blir samebyn en juridisk person och kan därefter förvärva rättigheter och åta sig skyldigheter, enligt 10 § 1 st. RNL.

Styrelsen företräder samebyn och för byns talan inför domstol och andra myndigheter. Styrelsen får också ge i uppdrag åt en särskild person att företräda samebyn. Ett sådant uppdrag och återkallelse av det ska anmälas till Sametinget (48 och 52 §§ RNL). Registreringsbevis kan beställas från sametingens registrator kansli@sametinget.se.

Sametinget ansvarar för att främja rennäringens intressen. De tar också fram enklare planeringsunderlag i form av kartor som till exempel visar en översikt av de olika samebyarnas markanvändning. Läs mer på www.sametinget.se

I avsnitt 5.11.4 Konsultation med det samiska folket, finns information om att fastighetsinskrivningen ska konsultera med företrädare för det samiska folket i ett ärende som kan få särskild betydelse för samerna.

5.17 Häradsallmänningar och allmänningsskogar

Bestämmelser om häradsallmänningar regleras i lagen (1952:166) om häradsallmänningar. Allmänningsskogar (även besparingsskogar och sockenallmänningar) regleras i lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna. Allmänningen förvaltas av en allmänningsstyrelse vilken har valts av delägarna i enlighet med fastställt reglemente. Allmänningsstyrelsen utövar delägarnas beslutanderätt i alla frågor förutom de som genom lag eller reglemente ska beslutas av delägarna, ekonominämnd eller myndighet.

Vid lagfartsansökan

När lagfart söks i ett ärende där häradsallmänning eller allmänningsskog är överlåtare behöver Fastighetsinskrivningen kontrollera att beslut om överlåtelse skett på korrekt sätt. Reglemente för allmänningen behöver därför skickas in. Gemensamt för de båda typerna av allmänningar är att det i 9 § lagen (1952:166) om häradsallmänningar samt 8 § lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna framgår att beslut om avyttring av mark tillkommer delägarna. I detta fall ska därför beslut om överlåtelse från allmänningsstämman skickas in. Dessutom krävs handlingar som visar att den eller de som undertecknat överlåtelsehandlingen är behöriga firmatecknare för allmänningen.

Vid förvärv av fastighet görs ovanstående kontroller i motsvarande mån. Det är dock tillräckligt med allmänningsstyrelsen beslut om förvärv om det framgår av reglementet, 10 § lagen (1952:166) om häradsallmänningar samt 9 § lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna.

Vid ansökan om inskrivning

Gemensamt för de båda allmänningarna är att det i 5 § respektive lag framgår att häradsallmänning och allmänningsskog ej får belastas av inteckning eller inskrivning.

Innan fastighetsbildningslagen (1970:988) kom till var både häradsallmänningar och allmänningsskogar registrerade som fastigheter i jordregistret. När fastighetsbildningslagen trädde i kraft 1972 beslutades att häradsallmänningar och allmänningsskogar skulle tas upp som samfälligheter. Detta innebär att inte alla häradsallmänningar och allmänningsskogar är registrerade som samfälld mark (s:) i fastighetsregistret utan kan vara registrerade med vanliga fastighetsbeteckningar. Allmänningen kan även förvärva fastighet som inte utgör allmänningsskog och därmed inte omfattas av inskrivningsförbudet.

Det kan därför vara svårt för Fastighetsinskrivningen att avgöra om det föreligger ett förbud mot inskrivning eller inte. Om detta inte kan avgöras så görs ett uppskov för utredning och vi begär in handling som visar att 5 § ej gäller aktuell fastighet och att upplåten rättighet kan skrivas in i fastigheten. Om fastigheten omfattas av inskrivningsförbudet avslås ansökan enligt 23 kap 2 § 10 p. jordabalken, jämför med 5 § lagen (1952:166) om

häradsallmänningar eller lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna.

Införlivning av mark

Enligt äldre bestämmelser om Häradsallmänningar och Allmänningsskogar i Norrland och Dalarna innebar införlivning av mark att allmänningsstyrelsen beslutat om köp av mark för utvidgning av allmänningen. Förbudet mot inteckning och inskrivning omfattar även fastighet som införlivats med allmänningen.

5.18 Utländsk rätt

När Lantmäteriet får in en ansökan om inskrivning som grundar sig på utländska handlingar har myndigheten skyldighet att utreda om dessa kan ligga till grund för registrering. Lantmäteriet behöver kunna utläsa av handlingarna som skickas in till stöd för ansökan vilket lands lag som styr hur äganderätten övergår. Bestämmelser om hur man tar ställning till detta finns i till exempel Arvsförordningen.

Om Lantmäteriet har möjlighet att utan större besvär hämta in uppgift om innehållet i lagen i en annan stat ska detta göras. Det följer av serviceskyldigheten enligt förvaltningslagen (2017:900) att se till att ett ärende blir tillräckligt utrett (se även SOU 2014:25 s. 127). Myndigheten kan annars förelägga sökanden att skicka in utredning om innehållet i lagen som gäller för handlingarna från den relevanta staten. Lantmäteriet kan som huvudregel godta ett undertecknat intyg från advokat, notarie eller annan sakkunnig som redogör för vad som gäller enligt utländsk rätt.

När utländsk stat är part i avtal

När utländsk stat är part i avtal som ska ligga till grund för inskrivning kontrollerar fastighetsinskrivningen den undertecknandes behörighet att ingå avtal. Det finns en lista som uppdateras (varje månad) på regeringens hemsida som innehåller information om vilka som är chefer för respektive lands beskickning. Listan heter Stockholm Diplomatic List. Överensstämmer listan med den som undertecknat rättshandlingen utgår vi från att den personen är behörig att göra det. Om de inte överensstämmer med varandra kan ytterligare utredning såsom fullmakt behöva krävas in.

5.18.1 ÖVERSÄTTNINGSSKYLDIGHET

Enligt 13 § förvaltningslagen ska en myndighet använda tolk och se till att översätta handlingar om det behövs för att den enskilde ska kunna ta till vara sin rätt när myndigheten har kontakt med någon som inte behärskar svenska.

Bestämmelsen innebär att Fastighetsinskrivningen ska anlita tolk eller översättare då den enskilde behöver sådan hjälp för att kunna ta till vara sin rätt, till exempel för att kunna förstå ärendets innehåll och själv göra sig förstådd. Tolkning eller översättning kan också vara nödvändig för att myndigheten ska kunna förstå och beakta innehållet i handlingarna i ett ärende. Staten ska stå för kostnaderna för tolkning och översättning.

Lantmäteriet har skyldighet att översätta handlingar oavsett om det är en ansökan om lagfart som måste göras eller om det handlar om en "frivillig" ansökan om inskrivning. Myndigheten ska själv bedöma om och i vilken utsträckning det finns behov av tolk eller översättning i det enskilda ärendet. Många gånger kan myndighetens personal ha tillräckliga språkkunskaper för att förstå innehållet i handlingarna, eller för att göra en bedömning av vilka handlingar som behöver skickas för extern översättning.

5.18.1.1 Minoritetsspråken

Enligt Lag (2009:724) om nationella minoriteter och minoritetsspråk ska nationella minoriteter och minoritetsspråk skyddas och främjas. Minoritetsspråken är samiska, meänkieli, finska, jiddisch och romani chib. Av dessa har finska, meänkieli eller samiska ett förstärkt skydd, som ger den enskilde en rätt att kommunicera på sitt eget språk vid kontakt med myndigheter.

5.18.2 ARVSRÄTT

5.18.2.1 Allmänt

När Lantmäteriet handlägger en ansökan om lagfart på grund av arv tillämpas svenska regler för inskrivning, det vill säga jordabalken, men utländska arvsregler kan styra hur arvet hanteras och hur kvarlåtenskap fördelas. Arvet efter en avliden person hanteras normalt sett enligt lagen i det land där personen hade hemvist, det vill säga där hen bodde. I exempelvis ett testamente kan personen dock bestämma att ett annat lands lagstiftning ska gälla.

Intyg från sakkunnig som redogör för hur äganderätten till fast egendom övergår och vilka som är behöriga att fördela/ta arv kan behövas.

Lantmäteriet kan inte alltid bevilja lagfart för dödsbo, eftersom dödsbo som juridisk person inte alltid är en juridisk person med rättskapacitet enligt utländsk lagstiftning.

På den europeiska juridikportalen e-justice kan du finna nyttig information om hur arv hanteras enligt medlemsländernas rättsordningar.

5.18.2.2 Arvsförordningen

Arvsförordningen är beslutad av EU och tillämpas av medlemsstaterna, med undantag för Irland och Danmark som valt att inte ansluta sig till förordningen. Syftet med förordningen är att underlätta och skapa gemensamma regler för hanteringen av arv inom medlemsstaterna.

Arvsförordningen gäller för arvet efter en person som avlidit från och med den 17 augusti 2015 och därefter, se artikel 83 (övergångsbestämmelser) i arvsförordningen. Har personen avlidit innan dess gäller äldre regler, se avsnitt 5.18.2.3.

Vid arv är det arvsförordningen som reglerar vilken stats lag som ska tillämpas på ett arv. Att använda lagen i en stat för ett arv innebär att alla

civilrättsliga aspekter av arvet måste följa den statens lag. Till exempel vem som ärver, om ett testamente är giltigt, hur arvet ska fördelas, hur motsvarigheten till svensk boutredning ska göras och hur arvskifte ska utföras.

Huvudregeln i artikel 21 arvsförordningen är att lagen i den stat där den avlidna *bodde* (hade hemvist) vid dödsfallet ska tillämpas.

En person kan i stället välja lagen i en annan stat som personen är medborgare i. Detta **lagval** ska göras i ett testamente eller jämförlig handling. Det finns formkrav för hur lagval görs, se arvsförordningen artikel 22 och 2 kap. 3 § Lag (2015:417) om arv i internationella situationer.

Formkrav för lagval i testamente:

Testamentet ska uppfylla formkrav enligt lagen på

- den ort där testamentet upprättades, eller
- där testatorn vid upprättandet av testamentet eller vid sin död hade hemvist, eller
- den ort där testatorn vid upprättandet av testamentet eller vid sin död var medborgare, eller
- den ort där testatorn, eller
- den ort där den fasta egendomen finns.

Intyg från sakkunnig kan också redogöra för om lagvalet uppfyller formkrav.

Exempel:

- Bodde den avlidna i Argentina ska lagen om arv i Argentina tillämpas.
- Var den avlidna bosatt i Sverige ska ärvdabalken tillämpas.
- Har den avlidna i Argentina angett i testamente att svensk rätt ska användas är det även i det fallet ärvdabalken som ska tillämpas.

5.18.2.2.1 Lagfart med ett europeiskt arvsintyg

För att underlätta för personer som ärver egendom i flera stater kan ett europeiskt arvsintyg användas. Dokumentet utfärdas av myndigheter inom EU:s medlemsstater, med undantag för Irland och Danmark. Hos Lantmäteriet kan det europeiska arvsintyget användas för att styrka äganderätt till fast egendom, så att arvingar kan få lagfart eller överlåta sin fastighet eller visa att de är behöriga för inskrivning. Ett europeiskt arvsintyg godtas som en förvärvshandling vid lagfartsansökan och inskrivning av tomträttsförvärv. Det europeiska arvsintyget likställs med en svensk boupptecknin men beroende på vad som framkommer av intyget kan det även ligga till grund för lagfart när det finns flera arvtagare.

Formkrav på ett europeiskt arvsintyg

Den utfärdande myndigheten behåller originalet av arvsintyget och bestyrkta kopior utfärdas till sökanden. En bestyrkt kopia är giltig i sex månader enligt angivet förfallodatum som finns på varje kopia. Har giltighetstiden gått ut kan man ansöka om förlängning eller begära en ny kopia av arvsintyget.

Arvsintyget ska innehålla de uppgifter som framgår nedan i den utsträckning som behövs för det ändamål som arvsintyget utfärdas. Bedömningen om vad som behövs för ändamålet görs av utfärdande myndighet eller domstol. Som utgångspunkt kan Lantmäteriet godta de uppgifter som finns i det europeiska arvsintyget som tillräckliga. Myndigheten ska också göra egen bedömning av om arvsintyget innehåller tillräckliga uppgifter för att lagfart ska kunna beviljas enligt svenska inskrivningsregler.

Det europeiska arvsintyget ska innehålla följande uppgifter:

- den utfärdande myndighetens namn och adress,
- ärendenummer,
- de omständigheter som ligger till grund för den utfärdande myndighetens bedömning att den är behörig att utfärda arvsintyget,
- datum för utfärdandet,
- personuppgifter för sökanden,
- personuppgifter för den avlidne,
- personuppgifter för förmånstagarna,
- information om äktenskapsförord,
- vilken lag som är tillämplig på arvet,
- uppgifter om huruvida det rör sig om arv enligt den legala arvsordningen eller en testamentarisk arvsordning enligt ett förordnande,
- i förekommande fall omnämnande av vilken typ av accept av eller avstående från arv som var och en av förmånstagarna har gjort,
- uppgift om varje arvinges arvslott och i förekommande fall en förteckning över rättigheterna och/eller tillgångarna för varje arvinge,
- en förteckning över rättigheterna och/eller tillgångarna för varje testamentstagare,
- begränsningarna när det gäller arvingarnas och i förekommande fall testamentstagarnas rättigheter enligt den lag som är tillämplig på arvet och/eller enligt ett förordnande om kvarlåtenskap, och
- testamentsexekutorns och/eller boutredningsmannens befogenheter.

Bestämmelser om formkraven finns i artikel 68 och 69 arvsförordningen och 20 kap. 5 § jordabalken.

5.18.2.2.2 Lagfart utan ett europeiskt arvsintyg

En person behöver inte skicka in ett europeiskt arvsintyg utan kan i stället ansöka med en annan fångeshandling. I sådant fall behöver Lantmäteriet

bedöma om de handlingar som getts in visar att en sökande har förvärvat en fastighet genom arv eller testamente enligt lagen i en annan stat.

Om ansökan görs för ett dödsbo behöver utredning om dödsboet är en juridisk person göras. Ett dödsbo som inte är en juridisk person enligt det aktuella landets lag kan i de flesta fall inte beviljas lagfart. I många länder där dödsbo inte är en juridisk person ärver arvingar egendomen med samäganderätt. Det kan i dessa fall vara aktuellt att bevilja personlig lagfart med förbehåll, se till exempel vad som gäller enligt tysk rätt när arvtagare ärver i arvsgemenskap.

Lantmäteriet kan förelägga sökanden att ge in utredning om innehållet i lagen i den stat enligt vilket arvet hanteras. Detta då sökanden ska ge in fångeshandlingen och övriga handlingar som behövs för att styrka förvärvet.

Lantmäteriet bör kunna godta ett undertecknat intyg från advokat, notarie eller annan sakkunnig över innehållet i utländsk rätt och att handlingarna i en ansökan är tillräckliga för styrka förvärv av fastighet i den stat vars lag ska tillämpas på arvet. Officiellt registrerade eller upprättade handlingar som kan likställas med boupptecknin godtas i form av bestyrkt kopia.

Föreskrifter och förarbeten om ovan finns i artikel 62 i arvsförordningen, 6 § förvaltningslagen (2017:900), 20 kap. 5 § jordabalken och SOU 2014:25 s. 127. Information kan även finnas på e-justice.

5.18.2.3 Äldre regler

För dödsfall som inträffade före den 17 augusti 2015 gäller äldre föreskrifter enligt övergångsbestämmelserna till lagen (2015:417) om arv i internationella situationer.

5.18.2.3.1 Hemvist i Sverige

Bodde den avlidna i Sverige tillämpas ärvdabalken enligt 2 kap. 1 § lagen (1937:81) om internationella rättsförhållanden rörande dödsbo. Det betyder att det är reglerna i ärvdabalken som ska användas för bland annat boutredning och arvskifte.

5.18.2.3.2 Hemvist i Norden

Bodde den avlidna i Danmark, Finland, Island eller Norge gäller reglerna för arv och dödsboförvaltning enligt lagen i landet där den avlidne hade hemvist. Lagen i hemvistlandet gäller även för egendomen i Sverige enligt 1 § lagen (1935:45) om kvarlåtenskap. Det innebär att om personen till exempel avled i Danmark bestäms vem som är dödsbodelägare och hur dödsboet företräds, av dansk lag.

5.18.2.3.3 Hemvist i övriga länder

Om den avlidna bodde i en annan stat och ägde fast egendom i Sverige ska, enligt 2 kap. 2 § lagen om internationella rättsförhållanden rörande dödsbo, ärvdabalkens regler användas för egendomen i Sverige. Boutredning görs av en boutredningsman utsedd av Stockholms tingsrätt och en svensk

boupptеckning upprättas och registreras av Skatteverket. Vill en ensam dödsdelägare ha lagfart är en boupptеckning fångeshandling. Finns det flera delägare krävs ett arvskifte. Ett dödsbo kan beviljas lagfart med stöd av boupptеckningen för att därefter sälja fastigheten. Om boutredningsmannen har undertecknat köpehandlingen behöver behörighetshandlingar (hens förordnande) skickas in. Har dödsbodelägarna själva undertecknat köpehandlingen behöver inte boutredningsmannens förordnande skickas in.

5.18.2.4 Förvärvets art och fångesdatum

Vid beviljande av lagfart eller tomträttsinnehav ska förvärvets art och fångeshandlingens datum anges enligt 44 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister. För svenska arv gäller specifika regler enligt lantmäteriets interna beslut LM2024/050153. Det finns inga motsvarande regler för utländska förvärv i arvsärenden med utländsk koppling..

5.18.2.5 Vissa länders arvsrätt

5.18.2.5.1 Norge

Här sammanfattas de vanligaste norska arvsärenden som förekommer i lagfartsärenden. Det kan finnas lagfartsärenden som avviker från vad som beskrivs i detta avsnitt.

Enligt norsk lag (arveloven 2019) kan ett dödsbo skiftas antingen privat eller offentligt. Det kan också lämnas oskiftat, vilket kallas *uskifte*. Vid ett dödsfall rapporteras det till domstol som sedan bestämmer hur boet ska hanteras och utfärdar nödvändiga dokument. De domstolar som handlägger detta är *tingrettene* (tingsrätter). Arvingarna, inklusive testamentariska arvingar, kan välja mellan två former att skifta: ett privat skifte eller offentligt skifte. Det finns också möjlighet för efterlevande maka eller sambo att låta dödsboet vara oskiftat. Föreskrifter om detta finns bland annat i § 83, 90, 95 och 98 i arveloven.

- Se arveloven
- Se Norges domstolar, dödsfall, arv og skifte

Privat skifte

Arvingarna kan välja att genomföra ett privat skifte när tillgångarna ska fördelas. Det betyder att arvingarna (släktarvinge och/eller testamentarisk arvinge) tar ansvar för att genomföra boutredning och genomföra ett skifte av tillgångar. När arvingarna valt privat skifte utfärdar domstolen en *skifteattest* (förordnande till arvinge eller arvingar). I denna framgår bland annat vilka arvingar, inklusive testamentariska sådana, som finns. Det anges också om någon arvinge är underårig. Den eller de arvingar som skifteattesten utfärdas till ska genomföra skiftet.

Skifteattesten utgör fångeshandling. Om det finns flera arvingar bör ett arvskifte skickas in i bestyrkt kopia. Ett arvskifte ska vara skriftligt och undertecknas av alla arvingar. Enligt norsk lagstiftning är det inte

obligatoriskt att upprätta ett arvskifte, därför kan även annan skriftlig utredning som visar vem eller vilka som ärver fastigheten godtas.

Finns det ett testamente ska de ansvariga arvingarna se till att arvet fördelas enligt vad som anges i detta.

Ärver en person en fastighet med stöd av ett förordnande i testamente ska, förutom skifteattesten, även en bestyrkt kopia av testamentet skickas in.

Föreskrifter om detta finns bland annat i § 116, 118 och 119 i arveloven.

Offentligt skifte

Som ett alternativ till privat skifte kan ett offentligt skifte utföras av domstol. Domstolen utser en *bostyrer* och skickar en *bostyrerattest* (förordnande om att utreda och skifta boet) till den person som är utsedd till bostyrer. Bostyreren genomför boutredningen, verkställer testamente och skiftar tillgångar. Skiftet avslutas genom att bostyreren gör ett förslag till *booppgjør* (en kombination av bouppteckning och arvskifte). Booppgjøret ska bland annat innehålla hur fördelningen av boets tillgångar ska ske och fastställs genom ett beslut av domstol.

Vid lagfart anses bostyrerattesten vara fångeshandling. Tillsammans med bostyreattesten behövs booppgjøret och domstolsbeslutet som fastställer booppgjøret skickas in för att visa vem/vilka som har förvärvat fastigheten. Om förvärvet sker med stöd av ett förordnande i testamente ska även det skickas in. Alla handlingar kan skickas in i bestyrkt kopia.

Föreskrifter om detta finns bland annat i § 134, 145, 150 och 160 i arveloven.

Uskifte

Norska dödsbon behöver inte alltid skiftas. En efterlevande maka eller sambo kan välja att skjuta upp avvecklingen och fördelningen av dödsboet, så kallat *uskifte*. Vid ett uskifte har en maka eller sambo fri förfoganderätt över egendomen. Det innebär att maken eller sambon får använda förmögenheten utan samtycke från barn eller andra släktingar, sälja tillgångar och ge bort gåvor. Domstolen utfärdar en *uskifteattest* (förordnande till efterlevande maka eller sambo). Där framgår att en efterlevande maka eller sambo får förfoga över egendomen. Vid lagfartsansökan anses uskifteattesten vara fångeshandling. Den kan skickas in i bestyrkt kopia.

Föreskrifter om detta finns bland annat i § 95, 96 och 97 i arveloven.

Dödsbolagfart

Ett norskt dödsbo kan under vissa förutsättningar beviljas lagfart. Detta gäller om det är utlämnat till offentligt skifte eller om tingretten har beslutat om egendomen får registreras i dödsboets namn. Om bostyreren i ett offentligt skifte ansöker om lagfart till Lantmäteriet kan dödsboet registreras som lagfaren ägare. Fångeshandling anses vara bostyreattesten. Har ett

dödsbo överlåtit en fastighet i Sverige måste dödsboet beviljas lagfart innan förvärvarens lagfartsansökan kan beviljas.

Om det är en annan typ av skifte krävs beslut från tingretten. En ansökan om dödsbolagfart för exempelvis ett dödsbo som skiftas privat, kan bara beviljas om tingrettens beslut skickas med. Fångeshandling anses vara tingrettens beslut tillsammans med skifteattest/uskifteattest som visar behörighet.

Bobestyreattesten och tingrettens beslut kan skickas in i bestyrkt kopia.

Föreskrifter om detta finns i § 91 och § 141 i arveloven.

En arvinge/arvingar eller efterlevande make/maka kan i Norge överlåta en fastighet efter den avlidne till tredjeman utan att själva registrera sig som ägare. Det beror på ett undantag i norska inskrivningsregler och följer inte av norska arvsregler. För att köpare ska få lagfart för en fastighet i Sverige måste en arvinge/arvingar eller make/maka personligen söka lagfart och sälja i eget namn.

5.18.2.5.2 Danmark

I Danmark kallas Lantmäteriets motsvarighet *tinglysningsretten*. För att ändra lagfart ansöker arvtagarna om inskrivning på en blankett som, i jämförelse med Lantmäteriets, är mycket mer detaljerad och med stöd av skifteretsattesten. En lika detaljerad mall för ansökningsblankett finns inte enligt svenska inskrivningsregler. Lantmäteriets hantering av ansökan om lagfart kan därför kräva att ytterligare information, utöver den som skickas in i lagfartsärendet, skickas in tillsammans med skifteretsattesten.

Enligt danska arvsregler finns flera sätt att skifta kvarlåtenskapen efter en avliden person. Den danska *Skifteretten* beslutar om vilken typ av skifte som är lämpligast. När skifteretten har beslutat om skiftesform utfärdas ett bevis om detta som kallas *skifteretsattest*. Handlingen fungerar som legitimationshandling och anger eventuell efterlevande make/maka och arvingar. Handlingarna *boopgørelse, åbningsstatus* eller annan handling som visar att fastigheten ingår i ett dödsbo behöver inte skickas in. Om det finns särskild anledning att misstänka att den avlidne överlåtit fastigheten innan dödsfallet kan det övervägas att begära in åbningsstatus för att se vilka tillgångar som ingick i kvarlåtenskapen vid frånfället.

Här nedan ges en sammanfattning av de fyra vanligaste danska arvstyper som förekommer i lagfartsärenden. Det kan i undantagsfall förekomma arvsärenden som inte nämns ovan. Föreskrifter finns i dödsboskifteloven:

- https://domstol.dk/alle-emner/doedsfald-og-arv/skifteformer/
- https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1807

Hur ser en skifteretsattest ut?

En skifteretsattest är ett juridiskt dokument som innehåller all information om hur dödsboet ska hanteras framöver. Typiskt sett innehåller det följande information:

- Skifteretsattest för [typ av skifte] (privat skifte, offentligt skifte, uskifte eller dödsboskifte)
- Namn, adress samt information om födelse- och dödsdatum för den avlidne
- Angivande av arving(ar) som tar över boet eller angivande av boutredningsman

Utseendet på en skifteretsattest kan variera beroende på vilken skifterett som har utfärdat den.

Privat skifte

I Danmark är privat skifte den vanligaste formen av skifte. En ensam arvinge kan få lagfart om hen står angiven i skifteretsattesten som arvinge.

Om det finns flera arvingar och de söker enligt huvudtalet av arvet, till exempel om två arvingar söker på hälften var av en fastighet, kan de få lagfart med stöd av skifteretsattesten som fångeshandling.

Om det finns flera arvingar men de vill ha en annan fördelning än efter huvudtalet, till exempel att en arvinge tilldelas fastigheten, krävs en undertecknad handling där detta framgår.

Skifteretsattesten anses i samtliga ovanstående situationer vara fångeshandling och kan skickas in i kopia då något pappersoriginal inte utfärdas.

Om arvingarna vill sälja fastigheten utan att själva tillträda kan de söka lagfart för dödsboet. Om det bara finns en arvinge måste denne söka lagfart för att därefter sälja i eget namn.

Föreskrifter om privat skifte finns i §§ 26 och 33 i dödsboskifteloven.

Offentligt skifte

Skifteretten kan utse en auktoriserad *bobestyrer* (motsvarande boutredningman) att förvalta dödsboet. Skifteretsattesten visar om boet är utlämnat till bobestyrer.

En eller flera arvingar kan få lagfart med skifteretsattesten som fångeshandling. Den kan ges in i kopia, då något pappersoriginal inte utfärdas. Om lagfart söks enligt huvudtalet krävs ingen ytterligare handling som visar fördelningen. (Detta beror på att äganderätten som huvudregel övergår till arvingarna i och med dödsfallet.) Arvingarna har dock möjlighet att komma överens om en annan fördelning. Även bobestyreren kan bestämma hur fastigheten ska skiftas. I dessa fall behöver även en handling ges in som visar antingen hur arvingarna har enats om att skifta fastigheten eller en handling som visar hur bobestyreren har beslutat att skiftat fastigheten.

Vill bobestyreren sälja dödsboets fastighet kan dödsboet söka lagfart. Bobestyreren har då behörighet att ensam företräda dödsboet.

Föreskrifter om detta hittas i §§ 36, 49, 53 och 66 i dödsboskifteloven.

Uskiftet bo

I ett *uskiftet bo (*oskiftat bo) görs inget skifte alls utan den efterlevande make/makan övertar den avlidnes rättigheter och skyldigheter i det odelade boet. Den efterlevande make/makan kan få lagfart på skifteretsattesten som kan skickas in kopia då något pappersoriginal inte utfärdas. Den efterlevande får överlåta eller på annat sätt förfoga över fastigheten. Vill efterlevande make/maka sälja fastigheten måste make/makan först söka lagfart och sälja i eget namn.

Du hittar föreskrifter i §§ 24 och 26 i dödsboskifteloven.

Dödsbolagfart

Lantmäteriet kan bevilja dödsbolagsfart om det finns flera dödsbodelägare eller om boet är utlämnat till bobestyrerbehandling. Vid lagfartsansökan är det skifteretsattesten som är fångeshandling och som kan ges i kopia då det inte finns något pappersoriginal.

Ett dödsbo med en dödsbodelägare är inte en juridisk person. En ansökan om dödsbolagfart ska då avslås (se beslut från Vestre Landsret kendelse av 29 augusti 2015 – V.L. B-1432-14). Du hittar föreskrifter i § 99 i dödsboskifteloven.

En arvinge/arvingar eller efterlevande make/maka kan i Danmark överlåta en fastighet efter den avlidne till tredjeman utan att själva registrera sig som ägare. Det beror på ett undantag i danska inskrivningsregler och följer inte av danska arvsregler. Då danska enmansdödsbon inte är juridiska personer måste en arvinge eller efterlevande make/maka söka lagfart för svensk fastighet för att därefter kunna överlåta den.

5.18.2.5.3 Finland

Inledning

Finsk arvsrätt har stora likheter med den svenska. Till exempel ska en bouppteckning upprättas och registreras på samma sätt som i Sverige. Boutredningen och skifte av egendomen sköts normalt av dödsbodelägarna. I detta avsnitt berörs de vanligare ärendena.

Användbara länkar:

- Den finska inskrivningshandboken
- Finska Skatteverkets vägledning om bouppteckning
- Finska ärvdabalken

Bouppteckning

Om finsk arvsrätt är tillämplig på arvet ska en bouppteckning upprättas. Bouppteckningen ska upprättas inom tre månader efter dödsfallet. Bouppteckningen anses klar när den är upprättad i enlighet med reglerna i

finska ärvdabalken. Det finns ingen motsvarighet till registrering av bouppteckning i Finland.

De uppgifter som ska finnas med är bland annat:

- Tid och plats för bouppteckningen
- Den avlidnes namn, yrke, hemort, personbeteckning (personnummer) och dödsdag
- Dödsbodelägarnas namn, adresser och personbeteckningar (personnummer) samt släktskapsförhållande till den avlidne
- Den avlidnas tillgångar och skulder sådana de var på dödsdagen
- Uppgifter om eventuellt testamente och laglottsanspråk

Du hittar föreskrifter om detta i 20 kap. i den finska ärvdabalken.

Boutredning och förvaltning av dödsboet

Under tiden fram till arvskiftet förvaltas dödsboet gemensamt av dödsbodelägarna. Dödsbodelägarna är de personer som har rätt till arv, vilket vanligtvis är efterlevande make/maka, barn eller andra arvingar enligt lag eller testamente. Vilka dödsbodelägarna är framgår av bouppteckningen. Det finns också möjlighet att en boutredningsman utses att förvalta dödsboet. Han eller hon företräder då dödsboet ensam. En testamentsexekutor kan också utses i ett testamente och har behörighet att företräda dödsboet på samma sätt som en boutredningsman när testamentet har vunnit laga kraft. Ett testamente vinner laga kraft när det har delgivits alla legala arvingar och inte klandrats inom sex månader från delgivning. Ett finskt dödsbo är ingen juridisk person och kan därför inte beviljas lagfart.

Föreskrifter om detta finns 14, 18 och 19 kap. i den finska ärvdabalken.

Arvskifte

Om det bara finns en delägare övergår äganderätten till egendomen direkt till denne när arvlåtaren avlider.

Dödsboet kan skiftas när bouppteckningen är upprättad. Det finns ingen utsatt tid för när arvet måste skiftas. Delägarna i dödsboet kan besluta att arvet inte skiftas eller att det skiftas delvis. Egendomen som ska skiftas är de tillgångar som anges i bouppteckningshandlingen.

Om den avlidne var gift, avvittras (bodelas) makarnas egendom före arvskiftet. En avvittringshandling (bodelning) och en arvskifteshandling ska upprättas och det kan göras i en gemensam handling.

Föreskrifter om detta finns i 23 och 24 kap. i den finska ärvdabalken.

5.18.2.5.4 Tyskland

Vilka som är arvingar enligt tysk arvsrätt framgår av ett tyskt arvsintyg eller ett europeiskt arvsintyg. Båda dessa handlingar utfärdas av allmän domstol motsvarande tingsrätt (*Amtsgericht*). Den avdelning hos domstolen som hanterar arvsärenden heter *Nachlassgericht*. Förordnande om kvarlåtenskap

kan ske genom testamente eller arvsavtal, vilka upprättas av *Notar*. En fastighet kan också fördelas på en eller flera arvingar genom arvskifte.

Notar är ett yrke för jurister som har till uppgift att bland annat upprätta och bestyrka avtal. En Notar skiljer sig från en advokat då en Notar är oberoende, opartisk och ska ge rådgivning till alla parter som deltar i exempelvis ett avtal. För vissa sorters avtal utgör en Notars delaktighet ett formkrav.

De lagar som hänvisas till nedan är BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) och GBO (Grundbuchordnung).

Dödsbo och arvsgemenskap

Ett tyskt dödsbo är ingen juridisk person och kan därför inte beviljas lagfart. Om flera arvingar ärver tillsammans, utan att specifika andelar av fastigheten har tilldelats dem, äger de fastigheten i arvsgemenskap (*Erbengemeinschaft*). Detta innebär att de inte äger någon egen andel av fastigheten och de kan endast förfoga över den gemensamt.

Då lagfart beviljas för flera arvingar som äger fastigheten i arvsgemenskap ska därför förbehåll om överlåtelse antecknas på lagfarten.

Även om lagfart har beviljats för flera arvingar i arvsgemenskap kan de vid ett senare tillfälle skifta fastigheten till en/några utav arvingarna. Se avsnittet om arvskifte för formkrav beträffande arvskifte.

Föreskrifter om detta finns i §§ 2032-2041 BGB.

Arvsintyg (Erbschein)

Ett tyskt arvsintyg utfärdas av allmän domstol (*Amtsgericht*). Av arvsintyget framgår vem eller vilka som är arvingar efter den avlidne, samt hur stor ideell andel av arvet var och en har rätt till. Lagfart kan beviljas för en eller flera arvingar med stöd av arvsintyget, om de söker i enlighet med andelarna i arvsintyget. Vid fler än en arvinge, se även information om arvsgemenskap. Ett tyskt arvsintyg kan vara fångeshandling och ska vara ingivet i bestyrkt kopia.

Föreskrifter om detta finns i § 2353 BGB, § 35 GBO.

Europeiskt arvsintyg (Europäisches Nachlasszeugnis)

Se avsnitt 5.18.2.2.1 om europeiskt arvsintyg. Lagfart kan beviljas för en eller flera arvingar med stöd av ett europeiskt arvsintyg, om de söker i enlighet med andelarna i arvsintyget. Även för lagfart med stöd av europeiskt arvsintyg gäller att flera arvingar ärver i arvsgemenskap, se Dödsbo och arvsgemenskap.

Föreskrifter om detta finns i § 35 GBO.

Notariellt testamente (Notarielles Testament)

Lagfart kan beviljas med stöd av en bestyrkt kopia av ett testamente upprättat av Notar. Domstolens öppningsprotokoll (Eröffnungsprotokoll)

ska också bifogas. Av detta ska framgå att domstolen har öppnat det aktuella testamentet.

Ett handskrivet testamente godtas inte som fångeshandling enligt tysk rätt. Om arvlåtaren har upprättat ett handskrivet testamente kan sökanden upplysas om att hen kan ansöka om att få ett tyskt eller europeiskt arvsintyg utfärdat och därefter söka lagfart med stöd av detta.

Föreskrifter om detta finns § 2232 BGB, § 35 GBO

Arvsavtal (Erbvertrag)

Förordnande om kvarlåtenskap kan också ske genom ett arvsavtal upprättat av Notar. Lagfart kan beviljas med stöd av bestyrkt kopia av arvsavtalet. Domstolens öppningsprotokoll (Eröffnungsprotokoll) ska också bifogas. Av detta ska framgå att domstolen har öppnat det aktuella arvsavtalet.

Föreskrifter om detta finns § 1941 BGB, § 35 GBO.

Legat (Vermächtnis)

En legatarie (Vermächtnisnehmer) blir inte arvinge, utan har en rätt gentemot arvingarna att erhålla de tillgångar som denne tilldelats i testamentet.

Om ett legat omfattar fast egendom krävs det att parterna (arvinge och legatarie) ingår ett avtal för verkställande av legatet (*Vermächtniserfüllungsvertrag)* som visar att äganderätten till den fasta egendomen har övergått till legatarien. Avtalet ska upprättas med hjälp av en Notar och undertecknas av såväl parterna som Notar (*notarielle Beurkundung*).

Avtalet kan skickas in i bestyrkt kopia och lagfart beviljas med stöd av denna handling.

Föreskrifter om detta finns § 1939 BGB.

Arvskifte (Erbauseinandersetzung)

Genom ett arvskifte upplöses arvsgemenskapen mellan arvingarna. Lagfart kan beviljas med stöd av ett arvskifte. Arvskiftet ska upprättas med hjälp av en Notar och undertecknas av såväl parterna som Notar (*notarielle Beurkundung*).

Föreskrifter om detta finns § 311b Abs. 1 BGB.

Det finns också andra sätt att upplösa arvsgemenskapen än genom arvskifte. Dessa gås dock inte närmare in på här.

5.18.2.5.5 Storbritannien och USA

Inledning

Arvsrätten i Storbritannien och USA har många likheter, även om det också finns skillnader mellan länderna. I båda länderna sker boutredningen genom ett probate-förfarande, vilket redogörs för nedan. Storbritanniens och USA:s

respektive arvsrätt presenteras därefter närmare. Beskrivningarna tar sikte på de vanligaste ärendena och andra former kan därför förekomma.

Probate-förfarande (boutredning)

Probate kommer från latin och betyder att validera eller bekräfta. Probate-förfarandet motsvarar godkännande av testamente, boutredning och arvskifte i Sverige. Man kan översiktligt dela in förfarandet i två delar beroende på om den avlidna efterlämnat ett testamente eller inte.

Testamente

Om det finns ett testamente gäller följande. Det är en domstol eller avdelning av en domstol som har hand om förfarandet. Det är domstolen som bestämmer om ett testamente är giltigt och därför gällande, och några godkännanden av arvingar behövs inte. När domstolen har fastställt att ett testamente är gällande utses någon samtidigt att ha hand om boutredningen. Det blir vanligen en person som är nämnd i testamentet. Denna person kallas vanligtvis exekutor (*executor*) och motsvarar ungefär en testamentsexekutor. Exekutorn sköter boutredningen och har behörighet att bland annat sälja egendom och skifta ut egendom till de som ska ha egendomen enligt testamentet.

Testamente finns inte

När en person dör utan att efterlämna ett testamente gäller följande. Domstolen utser en person som vanligtvis kallas administratör (*administrator*) att ha hand om boutredningen. Denne kan sägas motsvara en boutredningsman och har behörighet att sälja egendom och skifta egendomen till de som är arvingar enligt den lag som är tillämplig.

Storbritannien

Storbritannien består av England, Nordirland, Skottland och Wales. Det finns ingen gemensam arvslag för hela Storbritannien. I England och Wales tillämpas samma regler för arv, men Skottland och Nordirland har egna arvslagar. Gemensamt för länderna är dock att den efterlevande kan behöva ansöka om probate för att kunna hantera kvarlåtenskapen.

En person kan skriva ett testamente för att fördela sin egendom efter döden Om det inte finns något testamente fördelas egendomen enligt lag.

Probate-förfarande fungerar som det framgår ovan. I England och Wales kallas den domstol som har hand om probate-förfarandet *HM Courts and Tribunals Service Centre*, i Skottland för *the Sheriff Court* och i Nordirland för *Chancery Division of the High Court of Justice*.

Ytterligare vägledning kan finnas här: https://www.gov.uk/applying-for-probate

USA

USA eller Amerikas förenta stater är en federation som består av 50 delstater. I USA regleras arvsrätten på delstatsnivå vilket innebär att lagarna kan variera mellan olika delstater. Alla delstaterna tillåter att man gör ett

testamente. Finns inget testamente fördelas arvet enligt lag. Probate-förfarandet används i alla delstater. Nedan ges exempel på vissa delstater dels de fyra folkrikaste, dels Minnesota som har många svenskättlingar och Louisiana vars rättssystem bygger på fransk rätt.

- I *Florida* utfärdas probate av *the Circuit Court.*

- I *Kalifornien* utfärdas probate av *the Superior Court*.

- I *Louisiana* utfärdas probate av the *District Court*. Arvsrätten i delstaten har fransk rätt som förebild men ett probate-förfarande tillämpas.

- I *Minnesota* utfärdas probate av *the District Court*.

- I delstaten *New York* utfärdas probate av *the Surrogate's Court of the State of New York.*

- I *Texas* utfärdas probate är *the Statutory Probate Court* för större städer och *the County Court* för övriga orter.

5.18.3 MAKAR, REGISTRERADE PARTNERS OCH SAMBOR MED INTERNATIONELL ANKNYTNING

5.18.3.1 Utomnordiska förhållanden (övriga EU)

EU:s förordningar om makar och registrerade partner

EU-förordningarna 2016/1103-1104 innebär en förändring av principen om vilket lands lag som är tillämplig avseende förmögenhetsförhållanden mellan makar och registrerade partners. Förordningen gäller mellan 18 av EU:s medlemsstater, nämligen Belgien, Bulgarien, Cypern, Tjeckien, Tyskland, Grekland, Spanien, Frankrike, Kroatien, Italien, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Österrike, Portugal, Slovenien, Finland och Sverige.

Med förordningarna om förmögenhetsförhållanden skapas ett nytt regelverk inom förmögenhetsrättens område. I förordningarna anges bland annat vilket lands lag som är tillämpligt på makars och registrerade partners förmögenhetsförhållanden, exempelvis vad gäller bodelning.

Förordningarna tillämpas i relevanta delar från den 29 januari 2019 och är bindande i de stater som deltar i det fördjupade samarbetet. Sverige kommer att kunna fortsätta tillämpa särskilda internordiska bestämmelser om makars förmögenhetsförhållanden i förhållande till Danmark, Norge och Island. I förbindelser mellan Sverige och Finland, kommer dock förordningen att ha företräde.

Tillämplig lag

Följande gäller äktenskap som ingåtts efter 2019-01-29.

Har makar inte avtalat om tillämplig lag ska deras förmögenhetsförhållanden enligt 3 kap. artikel 26 bestämmas med utgångspunkt i lagen i den stat:

1 a) där makarna hade sin första gemensamma hemvist efter det att äktenskapet ingicks eller, om detta alternativ inte är tillämpligt,

b) där båda makarna var medborgare när äktenskapet ingicks eller, om detta alternativ inte är tillämpligt,
c) till vilken makarna gemensamt hade närmast anknytning när äktenskapet ingicks, med hänsyn till samtliga omständigheter.

2. Om makarna hade fler än ett gemensamt medborgarskap när äktenskapet ingicks ska endast leden a och c i punkt 1 tillämpas.

Har registrerade partner inte avtalat om tillämplig lag tillämpas lagen i den stat där det registrerade partnerskapet ingicks.

Det finns möjlighet att göra undantag från ovan nämnda ordning om sökanden särskilt ansöker om det (se artikel 26 p. 3)

Universalitetsprincipen

Den lag som bedöms vara tillämplig på parternas förmögenhetsförhållanden behöver inte vara en EU-medlemsstats utan kan också vara ett tredje land. Den tillämpliga lagen omfattar all egendom även fast egendom oavsett var den är belägen. Det innebär att Fastighetsinskrivningen i ett lagfartsärende kan behöva tillämpa till exempel brasiliansk rätt.

Oföränderlighetsprincipen

Oföränderlighetsprincipen, som är den bestämmelse som framgår under rubriken ”Bestämma tillämplig lag” är en stor förändring som förordningarna för med sig i svensk internationell privaträtt. Oföränderlighetsprincipen innebär att tillämplig lag för parterna avgörs redan i nära samband med ingåendet av äktenskapet/partnerskapet för att sedan inte ändras om inte parterna ingår ett lagvalsavtal.

Enligt äldre rätt gäller att tillämplig lag bestäms utifrån lagen i den stat där makarna tog hemvist när de gifte sig, men om båda makarna senare har tagit hemvist i en annan stat och varit bosatta där i minst två år, tillämpas i stället den statens lag (den så kallade föränderlighetsprincipen). Observera att föränderlighetsprincipen fortfarande gäller för äldre äktenskap (ingångna före den 29 januari 2019), internordiska förhållanden samt för sambor.

Internordiska förhållanden regleras i 3 kap. 8-10 §§ lag om (2019:234) makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer. Tillämplig lag för sambor regleras i 5 kap. 5-6 §§ samma lag.

Rättsverkan i förhållande till tredjeman

Den utländska rätt som gäller mellan makarna/registrerade partner, gäller även mot en tredje man om denne kände till eller borde ha känt till den lagen. I artikel 28 p. 2 uppräknas när en tredje man ska anses ha kännedom om den lag som reglerar makarnas förmögenhetsförhållanden. Observera att om lagen inte kan åberopas av en make/maka gentemot en tredje man så gäller i stället svensk lag beträffande fast egendom som finns i Sverige (artikel 28 p. 3 b).

Lagvalsavtal

Makar eller blivande makar kan avtala om vilket lands lag som ska tillämpas på makarnas förmögenhetsförhållanden genom att upprätta ett lagvalsavtal. Detsamma gäller för registrerade partner eller blivande registrerade partner. Från och med den 29 januari 2019 kan Skatteverket registrera lagvalsavtal. Parterna kan inte välja vilken lag som helst utan vald lag behöver vara en av följande:

a) Lagen i den stat där makarna eller de blivande makarna eller den ena av dem har hemvist vid tidpunkten för avtalets ingående.
b) Lagen i en stat där en av makarna eller de blivande makarna är medborgare vid tidpunkten för avtalets ingående.

Om inte makarna avtalar om annat ska en ändring under äktenskapet av tillämplig lag för makarnas förmögenhetsförhållanden endast ha framåtsyftande verkan.

Eventuella retroaktiva ändringar av tillämplig lag enligt punkt 2 ska inte inverka negativt på tredje mans rättigheter enligt den lagen.

För registrerade partners finns utöver ovanstående alternativ även möjlighet att avtala om att lagen i den stat där partnerskapet ingicks ska gälla.

Formkrav för lagvalsavtal och äktenskapsförord

Ett lagvalsavtal ska vara skriftligt, daterat och undertecknat av båda parterna, även elektroniska avtal kan vara tillåtna, artikel 23 i förordningen.

Om lagen i den medlemsstat där båda parterna har hemvist vid tidpunkten för avtalets ingående, föreskriver kompletterande formkrav för äktenskapsförord respektive partnerskapsförord, ska dessa formkrav tillämpas. Om makarna vid tidpunkten för avtalets ingående har hemvist i olika medlemsstater och om lagarna i dessa stater föreskriver olika formkrav för äktenskapsförord, ska avtalet anses giltigt till formen om det uppfyller kraven i lagen i någon av dessa stater. Om endast en av makarna vid tidpunkten för avtalets ingående har hemvist i en medlemsstat och om denna stat föreskriver kompletterande formkrav för äktenskapsförord, ska dessa formkrav tillämpas.

Bestämmelserna om formell giltighet för äktenskapsförord finns i artikel 25 och är till stor del identiska med de som anges för lagvalsavtal. Om den lag som är tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden föreskriver kompletterande formkrav ska dessa formkrav tillämpas.

Registrering

Om svensk lag är tillämplig ska äktenskapsförord registreras hos Skatteverket i äktenskapsregistret enligt 7 kap. 3 § 3 st. ÄktB. Ett förord som har slutits mellan blivande makar gäller från äktenskapets ingående, om det skickas in till Skatteverket inom en månad från det att äktenskapet ingicks. I annat fall gäller förordet först från och med den dag då det skickas in till Skatteverket.

Motsvarande bestämmelser gäller för lagvalsavtal avseende makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer.

Övergångsbestämmelser och tillämpning

De nya bestämmelserna enligt förordning 2016/1103-1104 gäller bara för makar som ingår äktenskap (eller partners som registrerar partnerskap) alternativt för makar eller partners som väljer tillämplig lag på sina förmögenhetsförhållanden efter den 29 januari 2019.

För äldre äktenskap och registrerade partnerskap gäller alltså äldre rätt, om de inte har ingått ett lagvalsavtal efter den 29 januari 2019.

5.18.3.1.1 Äktenskap och registrerade partnerskap ingångna före den 29 januari 2019

I lagen (1990:272) om vissa internationella frågor rörande makars och sambors förmögenhetsförhållanden (LIMF) finns regler för makar som har hemvist i ett ickenordiskt land, sambor där det finns anknytning till främmande stat och för makar där utländsk lag tillämpas på deras förmögenhetsförhållanden trots att de har hemvist i Sverige.

I 9 § LIMF föreskrivs bland annat att svenska regler om makarnas gemensamma bostad ska tillämpas om fastigheten är belägen i Sverige. Detta gäller även om ett annat lands lag är tillämpligt på makarnas förmögenhetsförhållanden. Detta innebär att 7 kap. 5 § ÄktB är tillämplig på alla de fastigheter som är belägna i Sverige och utgör makarnas gemensamma bostad.

Vad gäller sambor där det finns anknytning till främmande stat äger 9 § LIMF motsvarande tillämpning. Detta framgår av 1 § 2 st. 2 p. LIMF. I stället för äktenskapsbalkens bestämmelser tillämpas 22-25 §§ sambolagen (2003:376) då fastigheten är belägen i Sverige och den utgör gemensam bostad för samborna.

I 11 § LIMF finns en begränsning när det kommer till fast egendom som inte utgör makarnas eller sambornas gemensamma bostad. Begränsningen innebär att rådighetsinskränkningar som följer av utländsk lag inte kan göras gällande mot tredje man i vidare mån än vad som följer av svensk rätt. Detta stadgande är till för att skydda borgenärer och förvärvare av fastigheten. Om den utländska rätten har mer långtgående begränsningar än svensk lag ska Fastighetsinskrivningen tillämpa den svenska lagen. Om däremot den utländska rätten har mindre begränsningar vad gäller en makes/makas rätt att förfoga över fast egendom ska Fastighetsinskrivningen tillämpa den utländska rätten. Det är sökanden som ska ge in de handlingar som åberopas till stöd för ansökan enligt 19 kap. 10 § 3 st. JB. Detta torde innebära att när det inte är känt för Fastighetsinskrivningen vilket lands lag som ska tillämpas måste sökanden ge in handlingar som utvisar detta. Om Fastighetsinskrivningen inte känner till vilka regler som gäller enligt den utländska lagen måste sökanden också ge in lagtext eller annan utredning om vilka rådighetsinskränkningar som gäller enligt utländsk lag.

Översiktsschema för det fall att en fastighet som är belägen i Sverige, överlåts/intecknas av en gift person då makarna antingen har hemvist utanför Sverige eller har hemvist i Sverige men utländsk rätt av någon anledning tillämpas på deras förmögenhetsförhållanden.

Tabell 7 Översiktsschema för det fall att fastigheten är eller inte är gemensam bostad för makar som båda är medborgare i nordiskt land, övriga makar som inte faller in under den första och sambor med anknytning till främmande stat.

	A. Fastigheten är gemensam bostad.	**B. Fastigheten är inte gemensam bostad, till exempel fritidsfastighet.**
1. Makar som båda är medborgare i något nordiskt land samtidigt som båda tog gemensamt hemvist i ett nordiskt land vid äktenskapets ingående.	Svenska reglerna i ÄktB 7:5 tillämpliga. Samtycke eller uppgift om varför samtycke inte behövs.	Svenska reglerna i ÄktB 7:5 tillämpliga. Samtycke eller uppgift om varför samtycke inte behövs.
2. Övriga makar som inte faller in under 1:an	Svenska reglerna i ÄktB 7:5 tillämpliga. Samtycke eller uppgift om varför samtycke inte behövs.	Om makesamtycke saknas ska sökanden ge in följande: - Handlingar som utvisar om ett annat lands lag ska tillämpas. - Den utländska lagen (om lagen inte är känd för Fastighetsinskrivningen). Därefter får Fastighetsinskrivningen pröva om samtycke ska krävas in enligt den utländska lagen. Finns ett makesamtycke behövs ingen utredning om den utländska lagen. Innehåller den utländska lagen mer långtgående rådighetsinskränkningar än svensk lag ska svenska regler tillämpas.
Sambor med anknyt-ning till främmande stat	Svenska reglerna i Sambolagen (2003:376) 22-25 §§ tillämpliga. Om anteckning om gemensam bostad finns i fastighetsregistret ska Fastighetsinskrivningen kräva in samtycke från den andre sambon eller	Samtycke krävs inte.

	A. Fastigheten är gemensam bostad.	B. Fastigheten är inte gemensam bostad, till exempel fritidsfastighet.
	uppgift om varför samtycke inte behövs. Saknas anteckning om gemensam bostad i fastighetsregistret krävs inget samtycke.	

Märk att rådighetsinskränkningarna gäller till dess att bodelning skett, NJA 1968 s. 169.

5.18.3.2 Internordiska förhållanden

Sverige kommer att kunna fortsätta tillämpa de internordiska bestämmelserna om makars förmögenhetsförhållanden i förhållande till Danmark, Norge och Island. I förhållandet mellan Sverige och Finland, kommer dock EU-förordningarna att ha företräde.

Internordiska förhållanden regleras i 3 kap. lagen (2019:234) om makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer.

Tillämplig lag

Om tillämplig lag inte har bestämts genom avtal, tillämpas lagen i den nordiska stat där makarna tog sin hemvist när de gifte sig.

Om båda makarna senare har tagit sin hemvist i en annan nordisk stat och varit bosatta där i minst två år, tillämpas i stället den statens lag. Om båda makarna tidigare under äktenskapet har haft sin hemvist i den staten eller om makarna är medborgare i den staten, tillämpas dock den statens lag så snart de har tagit sin hemvist där, 3 kap 9 § lagen (2019:234) om makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer. Detta innebär att föränderlighetsprincipen fortsatt gäller för internordiska förhållanden.

Äktenskapsförord och lagvalsavtal

Beträffande formkrav för äktenskapsförord och lagvalsavtal för internordiska äktenskap, gäller 3 kap. 12 § lag om (2019:234) makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer.

Ett äktenskapsförord eller lagvalsavtal är giltigt till formen, om det när det ingicks uppfyllde formkraven i

1. den lag som enligt kap 3, 8 eller 9 §§ var tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden, eller
2. lagen i en nordisk stat där makarna eller en av dem var medborgare.

Om frågan om ett lagvalsavtals giltighet ska bedömas enligt svensk lag ska lagvalsavtalet anses giltigt om det är skriftligt, daterat och undertecknat av makarna. Av 6 kap. 1 § framgår att lagvalsavtalet dessutom ska registreras hos Skatteverket. Om giltigheten ska bedömas enligt en annan nordisk stats lag och den lagen saknar formkrav för lagvalsavtal ska giltigheten bedömas enligt den lagens formkrav för äktenskapsförord.

Ett äktenskapsförord eller lagvalsavtal mellan makar som har sin hemvist i Sverige när äktenskapsförordet eller lagvalsavtalet ingås gäller här i landet mot tredje man endast om registrering sker enligt 7 kap. 3 § tredje stycket äktenskapsbalken eller enligt 6 kap. 1 § i denna lag. I 16 kap. äktenskapsbalken finns ytterligare bestämmelser om registrering som kompletterar EU-förordningarna.

Allmänt om svenska kompletterande bestämmelser

Lag om (2019:234) makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer, trädde i kraft den 1 juni 2019 och ersätter tidigare svenska lagar om internationella förmögenhetsförhållanden inom samma område. Genom lagen upphävs lagen 1990:272 om internationella frågor rörande makars och sambors förmögenhetsförhållanden.

Kapitel 2 innehåller kompletterande bestämmelser till EU-förordningarna2016/1103 och 1104.

Kapitel 3 reglerar makars förmögenhetsförhållanden i nordiska situationer.

Kapitel 4 innehåller bestämmelser om förmögenhetsförhållanden i andra internationella situationer.

Kapitel 5 innehåller bestämmelser om sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer.

Kapitel 6 innehåller bestämmelser om registrering av lagvalsavtal.

Förordningen (2019:240) med kompletterande bestämmelser till EU:s förordningar om makars och registrerade partners förmögenhetsförhållanden, trädde i kraft den 1 juni 2019 och innehåller ytterligare kompletterande bestämmelser.

Övergångsbestämmelser

Särskilda övergångsbestämmelser om vad som gäller i frågor om makars förmögenhetsförhållanden i nordiska situationer finns i lagen (2019:236) om ändring i förordningen 1931:429 om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskap, adoption och förmynderskap.

I förhållande till Finland gäller fortfarande delar av de äldre lydelserna (bland annat bestämmelserna i 3 § i den äldre lydelsen och de upphävda 2 a och 3 a–4 §§, om äktenskapet har ingåtts före den 29 januari 2019 och makarna inte den dagen eller därefter ingår ett lagvalsavtal som är giltigt till formen.)

I förhållande till de övriga nordiska länderna gäller fortfarande den upphävda 4 § för lagvalsavtal som har ingåtts före 29 januari 2019.

För rådighetsinskränkningar i internordiska förhållanden, se avsnitt 5.18.3.3.

5.18.3.2.1 Äktenskap och registrerade partnerskap ingångna före den 29 januari 2019

Förordningen (1931:429) om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskap, adoption och förmynderskap reglerar bland annat makars rådighet över fast egendom. Reglerna gäller endast om båda makarna är medborgare i något nordiskt land samt tog hemvist i samma nordiska land vid äktenskapets ingående. I övriga fall tillämpas reglerna för utomnordiska förhållanden, se nedan.

Av 3 b § förordningen (1931:429) framgår följande:

Makes/makas behörighet att råda över fast egendom eller tomträtt ska, alltid prövas enligt lagen i den fördragsslutande stat där egendomen finns.

Detta innebär att makes/makas rätt att företa rättshandlingar avseende fast egendom eller tomträtt, det vill säga frågan huruvida den andre makens/makans medgivande krävs till avyttring, uthyrning eller inteckning, i internordiska sammanhang bedöms enligt lagen i det nordiska land där egendomen är belägen, NJA II 1932 s. 398 ff.

Om således en i Danmark bosatt person, som är gift med en annan nordisk medborgare, söker inteckning i sin fastighet som är belägen i Sverige gäller reglerna i 7 kap. 5 § ÄktB. Om fastigheten inte är hans/hennes enskilda egendom i Danmark (saereije) krävs samtycke av den andre maken/makan.

5.18.3.3 Medgivande från makar/registrerade partners och sambor med internationell anknytning

Rådighetsinskränkningar och begränsningar i tillämpningen av utländsk lag

Äktenskapsbalkens bestämmelser i 7 kap. 4–9 §§ och 11 kap. 8 och 10 §§ om förfogande över makars gemensamma bostad och bohag och om en makes/makas rätt att överta sådan egendom vid bodelning ska alltid tillämpas, om bostaden och bohaget finns i Sverige. Äktenskapsbalkens bestämmelser i 12 kap. 2 § om en efterlevande makes/makas rätt att vid bodelning behålla giftorättsgods och om en efterlevande makes/makas förlust av rätten att få del i eller behålla giftorättsgods ska alltid tillämpas.

Detta framgår av 2 kap. 4 § lag om (2019:234) makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer och innebär att svenska bestämmelser om bland annat medgivande från make/maka ska tillämpas beträffande gemensam bostad i Sverige, även om sökande gör gällande att utländsk lag gäller. Beträffande internordiska förhållanden, se avsnitt 5.18.3.2.

Rådighetsinskränkningar internationella samboförhållanden

För internationella samboförhållanden finns bestämmelser om rådighetsinskränkningar i 5 kap. 11 § Lag om (2019:234) makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer.

Där anges att bestämmelserna i 16–18 och 22–25 §§ sambolagen (2003:376) om förfogande över sambors gemensamma bostad och bohag, om en sambos rätt att överta sådan egendom vid bodelning och om förlust av rätten för den efterlevande sambon att få del i den avlidnes egendom alltid ska tillämpas, om bostaden och bohaget finns i Sverige.

Om anteckning om gemensam bostad finns i fastighetsregistret ska Fastighetsinskrivningen kräva in samtycke från den andre sambon eller uppgift om varför samtycke inte behövs.

Saknas anteckning om gemensam bostad i fastighetsregistret behöver Fastighetsinskrivningen inte kontrollera om det finns något samtycke.

Rådighetsinskränkningar vid internordiska förhållanden

För internordiska förhållanden regleras rådighetsinskränkningar i 3 kap. 11 § lag om (2019:234) makars och sambors förmögenhetsförhållanden i internationella situationer. En makes/makas behörighet att råda över fast egendom, egendom som är likställd med fast egendom eller över en bostad, ska lagen i den nordiska stat där egendomen finns alltid tillämpas. Det innebär att svensk lag är tillämplig om egendomen finns belägen i Sverige. Observera att samtycke krävs för all fast egendom, inte enbart gemensam bostad.

5.18.3.4 Civilståndsintyg

För personer som är utländska medborgare eller som har utvandrat från Sverige, kan Fastighetsinskrivningen behöva besluta om uppskov för utredning om civilstånd för att avgöra om personen är eller har varit gift. Huvudregeln är att komma in med handling som motsvarar ett svenskt personbevis och innehåller uppgift om civilstånd och namn på eventuell make/maka. Det är också möjligt att någon som känner personen väl intygar civilståndet för hela den period som hen har ägt fastigheten. Ett civilståndsintyg ska inte vara äldre än en månad räknat från tidpunkten för åtgärden (inskrivningsdagen vid inteckning och förvärvsdagen för lagfart).

Intyg om civilstånd behöver inte vara i original och det räcker med att det är underskrivet av en person. Det får dock inte vara undertecknat av den som intyget avser. Av intyget ska framgå att det gäller överlåtarens/sökandens civilstånd vid tidpunkten för åtgärden men intyget ska även omfatta hela den tid som personen ägt fastigheten. Om civilståndsintyget endast visar att någon är skild måste uppgift från register eller intyg även lämnas som visar under vilken tid personen varit gift.

För personer som är gifta, kan Fastighetsinskrivningen godta även äldre officiella handlingar till exempel vigselbevis.

När det gäller svenska medborgare som har utvandrat godtar Fastighetsinskrivningen inte utdrag från Skatteverket som visar att personen är avregistrerad.

När vi får in medgivande från make/maka på personen som är folkbokförd i utlandet krävs inte något civilståndsintyg, se avsnitt 5.1.4 Medgivande från makar, Rådighetsinskränkningar.

5.18.4 FÖRMYNDARSKAP FÖR UNDERÅRIG MED INTERNATIONELL ANKNYTNING

Inledning

För egendom som ägs av en underårig person kan det finnas inskränkningar i vad den underårige själv får bestämma över. Hur de svenska reglerna ser ut beskrivs i avsnitt 5.7.2 Förmynderskap för underårig.

Om den underårige inte är bosatt i Sverige kan det vara en annan stats lag som gäller för hur en underårig får förfoga över fast egendom. För att utreda vilken stats lag som ska gälla finns följande lagar:

- lagen (1904:26 s. 1) om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskap och förmynderskap, härefter 1904 års lag,
- förordningen (1931:429) om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskap, adoption och förmynderskap, härefter 1931 års förordning,
- lagen (2012:318) om 1996 års Haagkonvention,
- lagen (2022:948) med kompletterande bestämmelser till Bryssel II-förordningen samt Bryssel II-förordningen (2019/1111), och
- lagen (2015:417) om arv i internationella situationer samt EU:s förordning (650/2012) kallad arvsförordningen.

Norden och 1931 års förordning

Om den underårige har sin hemvist i Danmark, Finland, Island eller Norge gäller förordningen om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskap, adoption och förmynderskap.

Enligt förordningen är det myndigheterna i den stat där den underårige har *hemvist* som har hand om frågor som rör den underårige, till exempel vem som har behörighet att företräda den underårige eller vilka möjligheter en underårig har att ta emot en gåva.

Frågan om en person är underårig eller inte avgörs av lagen i den stat personen har sin *hemvist.* Myndigheten i den stat där den underårige har hemvist beslutar också vilken stats lag som ska tillämpas. I förordningen anges att en myndighet bör använda sin egen inhemska lag (se 14 och 16 §§ i 1931 års förordning).

EU-land – Bryssel II-förordningen

Om den underårige är bosatt i ett EU-land gäller följande. Bryssel II-förordningen används om personen är under 18 år och har hemvist i ett EU-land. Förordningen tillämpas inte gentemot Danmark och Finland.

Enligt förordningen är det myndigheterna i den stat där den underårige har *hemvist* som har hand om frågor som rör den underårige, till exempel vem som har behörighet att företräda den underårige eller vilka möjligheter

en underårig har att ta emot en gåva. Med *hemvist* menas den stat där den underårige bor och har störst anknytning.

Myndigheten i den stat där den underårige har *hemvist* beslutar också vilken stats lag som ska tillämpas. I Bryssel II-förordningen anges att 1996 års Haagkonvention bör användas och det innebär att en myndighet bör använda *sin egen inhemska lag* (se artikel 7 och 97 i Bryssel II-förordningen, och prop. 2021/22:189 s. 29 och 92).

Haagkonventionen

En underårig kan ha hemvist i ett land som tillträtt 1996 års Haagkonvention. Konventionen gäller som lag i Sverige enligt lagen om 1996 års Haagkonvention. Konventionen tillämpas **inte** för underåriga i de nordiska länderna eller för underåriga i stater som är medlemmar i EU och som omfattas av Bryssel II-förordningen.

Haagkonventionen gäller för personer som är under 18 år. Enligt konventionen är det myndigheterna i det land där den underårige har sin *hemvist* som har hand om frågor som rör den underåriga, till exempel vem som har behörighet att företräda den underårige eller vilka möjligheter en underårig har att ta emot en gåva.

Myndigheten i den stat där den underårige har hemvist beslutar också vilket stats lag som ska tillämpas och i konventionen anges att en myndighet bör använda sin egen *inhemska lag* (se artikel 2, 5, 15 och 52 i Haagkonventionen).

1904 års lag

Om ingen av ovanstående lagar ska tillämpas gäller följande. Till exempel finns det länder som inte har skrivit på 1996 års Haagkonvention och som därför inte omfattas av den. Det är då lagen om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskap och förmynderskap som ska tillämpas.

Enligt 1904 års lag är det myndigheterna i den stat där den underårige är *medborgare* - alltså inte hemvist - som har hand om frågor som rör den underårige, till exempel vem som har behörighet att företräda den underårige eller vilka möjligheter en underårig har att ta emot en gåva och om en person är underårig.

Myndigheten i den stat där den underårige är medborgare beslutar vilken stats lag som ska tillämpas. En myndighet ska använda sin egen stats lag som utgångspunkt. Men det finns möjlighet att avvika från det i vissa undantagsfall (se 4 kap. 1 § och Walin med flera, Föräldrabalken, version 21, Juno, kommentaren till 4 kap. under rubriken ”inledning” i 1904 års lag).

Underåriga som har del i dödsbo

Om den underårige har del i dödsbo gäller att arvsförordningen kan ange att en viss stats lag ska användas för boutredningen. Exempelvis Haagkonventionen kan dock ange att en annan stat är behörig enligt ovan att ha hand om frågor som berör den underårige. Den eventuella konflikt som då kan uppstå mellan olika staters regelsystem löses på olika sätt enligt nedan.

I Bryssel II-förordningen är situationen reglerad och innebär följande om den underårige är bosatt i ett EU-land (förutom Danmark och Finland). Huvudregeln är att det är hemvisten som avgör vilken stat som har behörighet att besluta i frågor som rör den underårige. För bland annat frågor om arv finns dock undantag från denna huvudregel (se prop. 2021/22:189 s. 25 och 35, och artikel 16 och skäl 32 Bryssel II-förordningen). Det innebär exempelvis att om en person som är bosatt i Tyskland dör ska tysk lag normalt gälla för boutredningen. Skulle sedan en av arvingarna vara underårig och ha hemvist i Sverige blir enligt en undantagsregel myndigheter i Tyskland behöriga att ha hand om frågor som rör den underåriga i stället för svenska myndigheter.

För det fall den underårige inte omfattas av Bryssel II-förordningen är rättsläget osäkert eftersom praxis och särskild reglering saknas. Enligt fastighetsinskrivningens bedömning torde följande gälla. Om en underårig har del i ett dödsbo ska den stats lag som utpekas av lagen om 1996 års Haagkonvention, 1931 års förordning eller 1904 års lag användas (se prop. 2011/12:85 s. 22). Det betyder för det mesta att den stat där den underårige har sin hemvist är behörig att ha hand om frågor som till exempel vem som anses som företrädare för den underårige, frågan hur en företrädare utses eller om myndighet behöver godkänna arvskifte. Till exempel om en person som bor i England dör ska lagen i den staten normalt användas för boutredningen enligt arvsförordningen. Finns då en underårig arvinge bosatt i Sverige är det svenska myndigheter som är behöriga att ha hand om frågor som rör den underårige enligt lagen om 1996 års Haagkonvention.

5.18.5 TRUSTER

Vad är en trust?

En trust är en juridisk företeelse som har bildats enligt utländsk lag och är vanligt förekommande i Storbritannien, USA och andra länder med Common Law-tradition. Trusten är i sig inte en juridisk person utan ägandet av egendomen är uppdelat på två olika parter, vilket är möjligt inom rättssystem som bygger på engelsk rättstradition (common law).

För inskrivningsmyndigheten är frågan framför allt om lagfart kan beviljas och för vem den kan registreras. Vid bedömningen behöver vi utreda om trusten kan anses motsvara ett svenskt rättssubjekt eller om myndigheten kan anse att äganderätten är styrkt för en fysisk person (exempelvis förmånstagaren enligt trusten).

En trust består av flera aktörer:

- Stiftaren (settlor) – skapar trusten och överför egendom. Stiftaren är den som ursprungligen äger egendomen och kan vara en fysisk person eller juridisk person.
- Förvaltaren (trustee) – är juridisk ägare till egendomen men har en begränsad äganderätt. Denne förvaltar egendomen till förmån för förmånstagaren enligt reglerna i trustförordnandet. Förvaltaren kan vara en fysisk eller juridisk person.
- Förmånstagaren (beneficiary) – är ekonomisk ägare till egendomen och har rätt till egendomens avkastning och värdeökning. Förmånstagaren kan vara en fysisk eller juridisk person.
- Övervakare (protector) - övervakar att förvaltaren sköter sitt uppdrag enligt trustens regler men förekommer bara ibland. En övervakare kan vara en fysisk eller juridisk person.

Vilka sorters truster finns det?

Det finns en stor mängd olika sorters truster som uppvisar stor variation. Det finns inte ett gemensamt regelverk för vilka typer av truster som finns. Nedan redovisas tre olika typer av truster som sannolikt är de vanligast förekommande i lagfartsärenden. Dessa är hämtade från amerikansk rätt (USA).

- **Återkallelig trust (*Revocable Trust*)**: En trust som kan ändras eller upplösas av stiftaren och i vissa fall även av förmånstagaren enligt vad som framgår av trustförordnandet.
- **Oåterkallelig trust (*Irrevocable Trust*)**: Det är en trust som inte kan ändras eller upplösas. Stiftaren avstår i praktiken från alla rättigheter till de tillgångar som placeras i trusten. En domstol kan i sällsynta fall ändra villkoren för trusten.
- **Testamentarisk trust (*Testamentary Trust*)**: En trust som är en variant av oåterkallelig trust som skapas genom ett testamente. En sådan trust skapas först vid stiftarens död, förutsatt att testamentet är giltigt.

De truster som anges ovan är exempel. Det är alltid stiftelseurkunden som är styrande för att avgöra om trusten exempelvis uppfyller kraven på stiftelse och kan ges lagfart eller om förmånstagaren kan få lagfart. På engelska kallas stiftelseurkunden eller trusturkunden ”trust instrument” eller ”deed of trust”. Stiftelseurkunden kan också vara i form av ett testamente.

Hur hanteras en trust enligt svensk rätt/i Sverige?

I Sverige är äganderätten i princip odelbar vilket innebär att det inte är möjligt att ha samma typ av uppdelning av ägandet som i en trust. Om en person äger en tillgång är det denna person som både kontrollerar och drar ekonomisk fördel av den.

Sverige har inte undertecknat 1985 års Haagkonvention vilket innebär att existensen och giltigheten av trust såsom rättsfigur inte erkänns i Sverige. En trust kan däremot funktionsmässigt liknas vid en svensk stiftelse, om den uppfyller de krav som ställs i stiftelselagen. I dessa fall kan trusten beviljas lagfart.

Exempel på lagfartsansökningar där en trust förekommer

Trusten söker lagfart:

En trust kan få lagfart om den uppfyller kraven på en stiftelse i stiftelselagen, vilket innebär att den är en juridisk person. Det gäller vanligtvis en oåterkallelig trust. Kriterierna för stiftelse är:

- Det ska finnas en viljeförklaring av en stiftare i ett stiftelseförordnande.
- Egendom ska ha avskilts från stiftarens förmögenhet (kravet på avskildhet). Om stiftaren själv ingår i förmånstagarkretsen, eller om stiftaren har rätt att återkalla trusten så är inte kravet på avskildhet uppfyllt.
- Någon ska ha åtagit sig att förvalta egendomen i enlighet med stiftelseförordnandet.
- Egendomen ska förvaltas som en förmögenhet och vara självständig gentemot förmånstagarna.
- Stiftelsens ändamål ska framgå av förordnandet.

Tillskott till stiftelse är befriat från stämpelskatt. Se även avsnitt 5.9.5 om stiftelser.

Det är trustförordnandet som är förvärvshandling. Som fång kan tillskott användas eller testamente om trusturkunden är ett testamente.

Om kriterierna för en stiftelse inte är uppfyllda är trusten inte en juridisk person. Lagfartsansökan för en trust ska då avslås med stöd av 20 kap. 6 § 9 jordabalken eftersom förvärvet inte kan göras gällande (se Norrtälje tingsrätts beslut 2019-02-15 i mål Ä 800–18 och prop. 1970:20 B s. 577).

Förmånstagaren söker lagfart:

Förmånstagaren kan i vissa fall få lagfart när stiftaren av trusten har avlidit. Enligt artikel 31 i arvsförordningen kan en anpassning ske av sakrätter mellan olika stater. Tanken är att om en sakrätt som gäller enligt en stats lag inte finns i ett annat lands rättssystem ska den anpassas till en liknande rättighet i det landet. Syftet med bestämmelsen i arvsförordningen är att arvingar eller testamentstagare ska få samma eller liknande praktiska och ekonomiska fördelar som den ursprungliga sakrätten skulle ha gett även om den exakta rättigheten inte finns där. Någon motsvarighet till trust finns inte Sverige med den delade äganderätten.

Det går därför att med stöd av artikel 31 anse förmånstagaren som ägare under förutsättning att arvsförordningen ska tillämpas på arvet. Detta har även stöd i rättspraxis (se Högsta förvaltningsdomstolens dom 2017-10-13 i

mål 273–17). För att förmånstagaren ska kunna anses som ägare ska förmånstagaren vid en samlad bedömning kunna förfoga över egendomen som ägare. Testamentet är förvärvshandling men även en annan urkund skulle kunna användas. Som framgår ovan finns det många olika sorters truster och även inom samma kategori av trust kan stora variationer förekomma. Trustförordnandet behöver därför granskas noga i varje enskilt fall.

Om äganderätten (sakrätten) inte kan anses ha övergått till förmånstagaren avslås ansökan med stöd av 20 kap. 6 § 9 jordabalken. Motiveringen till beslutet är att någon överlåtelse från stiftaren inte kan anses ha skett till förmånstagaren och förvärvet är då inte gällande. Samma motivering kan göras om förvaltaren ansöker om lagfart.

Ni hittar mer information i länkarna nedan:

- Skatteverket.se/Rättslig vägledning
- Skatteverket.se/Rättslig vägledning/Konsekvenser när den utländska företeelsen inte motsvarar en svensk familjestiftelse

5.19 Utländsk rätt

Inledning

Kammarkollegiet är en statlig myndighet som har flera olika uppdrag. Det som är viktigt för Fastighetsinskrivningen är att Kammarkollegiet är granskningsmyndighet och som för statens talan. Tanken med detta avsnitt är ge en sammanfattning över när Kammarkollegiet blir inblandade i fastighetsinskrivningens verksamhet. Det är dels situationer där Kammarkollegiet kan överklaga beslut fattade av fastighetsinskrivningen, dels situationer där fastighetsinskrivningen kan behöva be om Kammarkollegiets åsikt i ett ärende.

När kan fastighetsinskrivningen begära remiss från Kammarkollegiet?

I 26 § FL finns bestämmelser om användning av remiss. Med remiss menas att inhämta yttranden från andra myndigheter eller enskilda som ett led i utredningsansvaret. Syftet med en remiss kan vara att få faktauppgifter eller synpunkter på befintligt material. Det handlar ofta om att tillgodogöra sig remissinstansens expertis. Ibland är det nödvändigt att kontrollera partens uppgifter. Oavsett syftet är remissens funktion att bidra med det material som behövs för att fatta ett korrekt beslut. Fastighetsinskrivningen kan begära information om faktiska förhållanden eller synpunkter på material. Av remissen ska framgå vad **yttrandet ska omfatta och när det senast ska ha inkommit** (se Ahlström, Förvaltningslag, 26 §, Lexino, 2025-03-01).

Kammarkollegiet och Fastighetsinskrivningen

Kammarkollegiet kan föreläggas att yttra sig i inskrivningsärenden. Fastighetsinskrivningen kan även skicka en fråga på remiss till Kammarkollegiet för att inhämta deras åsikt inför ett ställningstagande inom ett specifikt rättsområde av fastighetsinskrivningen.

Rättelser enligt 19 kap. 22 JB

Innan rättelse sker kan berörda personer få möjlighet att yttra sig, vilket kan inkludera Kammarkollegiet. Kammarkollegiet får för statens räkning överklaga rättelsebeslut och är då motpart till sökanden i domstol. Du kan läsa mer om rättelser i avsnitt 3.6.1.

Stämpelskatt och återvinning

Kammarkollegiet är den myndighet som granskar fastighetsinskrivningens beslut om stämpelskatt och för statens talan vid överklaganden. Kammarkollegiet har rätt att överklaga beslut om stämpelskatt och är motpart i domstol vid sådana ärenden till sökanden. Det betyder bland annat att vi kan skicka beslut om stämpelskatt för kännedom till Kammarkollegiet vid behov, för att ge dem möjlighet att överklaga beslutet. Vid återvinning av stämpelskatt ska alla beslut skickas till Kammarkollegiet. Du kan läsa mer om stämpelskatt i avsnitt 11, särskilt avsnitt 11.12 för information om återvinning.

Lagfartssammanträden

Kammarkollegiet bevakar och skyddar statens intressen vid lagfartssammanträden. Lantmäteriet kan begära yttrande från Kammarkollegiet om det behövs både innan ett sammanträde sätts ut och innan beslut om lagfart tas efter ett sammanträde. Kammarkollegiet kan också överklaga fastighetsinskrivningens beslut om lagfart och därför skickar vi alltid en underrättelse om beviljad lagfart efter ett lagfartssammanträde. Du kan läsa mer om lagfartssammanträden i avsnitt 13.

Förbehåll och permutation

Förvärv av fastighet som är förenat med ett förbehåll ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ett förbehåll som har upphört att gälla ska tas bort från fastighetsregistret. Kan förbehållet inte tas bort genom att parterna har kommit överens om upphävande eller inte har upphört genom förbehållets lydelse kan det i sista hand upphävas genom permutation (ändras) av Kammarkollegiet. Det är sökanden som ska ansöka om permutation. Fastighetsinskrivningen kan i svårbedömda fall begära yttrande från Kammarkollegiet inför beslut om ett förbehåll kan tas bort. Du kan läsa mer om förbehåll i avsnitt 4.2.4.

6 Inskrivning av tomträtt

Tomträtt får upplåtas i fastighet som ägs av staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Tomträtt får även upplåtas av stiftelse, om regeringen särskilt medger det, 13 kap. 2 § JB. För mer information om upplåtelse av tomträtt se avsnitt 6.2 Upplåtelse.

För frågor om stämpelskatt, se avsnitt 11.16 Egendomens värde (9–14 §§ SL).

6.1 Äldre tomträtt och ny tomträtt

Man skiljer mellan äldre tomträtt, som upplåtits före år 1954, och ny tomträtt. På äldre tomträtt tillämpas i princip 4 kap. i den annars upphävda lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom i dess lydelse före år 1954. I fråga om äldre tomträtt är att märka att inskrivningsskyldighet för ny innehavare inte föreligger, jämför 60 § JP men att, om inskrivning ändå sker, stämpelskatt ska uttas, se NJA 1986 s. 428. Fastighetsägare och tomträttshavare kan komma överens om sådan ändring i upplåtelsen att den nya lagstiftningen blir tillämplig, se lagen (1953:415) angående ändring i nyttjanderättslagen.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren kan antingen upprätta ett särskilt tilläggsavtal till det ursprungliga tomträttsavtalet eller upprätta ett helt nytt avtal, som är avsett att ersätta det gamla avtalet. Det ska i båda fallen göras en oskadlighetsprövning enligt 21 kap. 5 § JB, se nedan under avsnitt 6.3 Ändringsavtal. Rättighetsinnehavarna ska således ge sitt medgivande till att avtalet skrivs in. Medgivande behövs inte om Fastighetsinskrivningen finner att ändringen är utan väsentlig betydelse för rättighetsinnehavarens säkerhet.

Vad gäller avgäldsperioder och uppsägningsperioder räknas dessa i enlighet med 13 kap. 10 och 14 §§ JB om en senare begynnelsedag, än dagen för avtalet, angetts i avtalet. Om inte en senare begynnelsedag angetts i avtalet gäller följande:

- Avgäldsperioden ska utgöras av tio år och börja räknas från dagen för överenskommelsen.
- Tidsperioden då tomträtten tidigast kan upphöra genom uppsägning ska utgöras av 60 år och börja räknas från dagen för ursprungsupplåtelsen.

Om inskrivning söks efter det att tomträtten upphört uppstår det en komplikation eftersom rättigheterna som belastar tomträtten också upphör, se NJA II 412–413. För att undvika komplikationer bör Fastighetsinskrivningen vid förfrågningar uppmuntra sökanden att lämna in ansökan innan tomträtten upphört.

Tomträtt och inteckning i tomträtten som har förfallit, vilket ska framgå av en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, ska avföras av Fastighetsinskrivningen när förhållande uppmärksammas vid handläggning av inskrivningsärende, vid systematiska genomgångar eller vid utfärdande

av fastighetsregisterbevis. Avförande av förfallen tomträtt och/eller inteckning handläggs som inskrivningsärende.

I JB finns bestämmelser om tomträtt i 13 och 21 kap. Det förstnämnda kapitlet innehåller de grundläggande materiella reglerna för tomträttsinstitutet medan det senare kapitlet reglerar inskrivning av tomträtt. I 22 kap. 15 § JB och 23 kap. 8 § JB finns bestämmelser som i princip medför att reglerna i 22 och 23 kap. JB för fast egendom om inteckning respektive inskrivning av nyttjanderätt blir tillämpliga också beträffande tomträtt. Notera dock att reglerna om gemensam inteckning inte gäller för tomträtt. Bestämmelserna om tomträtt överensstämmer i allt väsentligt med vad som gällt sedan år 1954. Observera dock 52 § och 60 § fjärde st. JP.

6.1.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

När äldre tomträtt upphört

För tomträtter upplåtna innan den 1 januari 1954 gäller äldre regler som innebär att tomträtten skulle upplåtas på bestämd tid om 26 till 100 år. Tomträtten upphör av sig själv utan uppsägning om inget ändringsavtal har gjorts och det gäller även inskrivningar i den (se SOU 1952:28 s. 29). Det går inte att göra ett ändringsavtal eller förlängningsavtal efter den äldre tomträtten upphört (se Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 10 september 2008 i mål Ö 4767–08). Om parterna vill fortsätta med upplåtelsen får de upprätta nytt tomträttsavtal enligt 13 kap. jordabalken.

6.2 Upplåtelse

Tomträtt är en form av nyttjanderätt i fast egendom. I 13 kap. jordabalken (JB) finns de grundläggande bestämmelserna om tomträtt och i 21 kap. JB finns de bestämmelserna om inskrivning.

Vad är en tomträtt

Tomträtt kan definieras som en nyttjanderätt av mark på obestämd tid mot en skyldighet för tomträttshavaren att betala ersättning i form av årlig avgäld.

Att äga en tomträtt kan jämställas med att äga en fastighet eftersom tomträttshavaren kan överlåta tomträtten fritt och upplåta panträtt och nyttjanderätt i den.

Rättslig definition av tomträtt

I 13 kap. 1 § JB finns den rättsliga definitionen av begreppet tomträtt. För att en nyttjanderättsupplåtelse ska gälla som tomträtt ska nyttjanderätten

1. avse hel fastighet,
2. gälla under obestämd tid,
3. avse ett visst ändamål och
4. ske mot ett vederlag i form av årlig avgäld i pengar.

Uppfyller avtalet inte dessa krav ska ansökan avslås enligt 21 kap. 2 § 2p JB, se nedan.

Vem får upplåta tomträtt och hur får tomträtt upplåtas

Tomträtt får enligt 13 kap. 2 § 1st. JB upplåtas i fastighet som tillhör staten, kommunen eller som på annat sätt är i allmän ägo.

Universitetens donationsfastigheter får anses vara i allmän ägo medan självständiga stiftelser faller utanför, även om de följer ett allmänt ändamål. Det har som utgångspunkt inte ansetts vara lämpligt att stiftelser upplåter tomträtt. Möjligheten har dock inte stängts helt, utan en stiftelse får upplåta tomträtt, om regeringen ger sitt tillstånd till det. Sådana stiftelser som kan komma i fråga är främst de som är av sådan art att de står stat eller kommun nära.

I 13 kap. 2 § 2 st. JB framgår att tomträtt **inte får** upplåtas

1. i del av fastighet,
2. i flera fastigheter gemensamt, eller
3. i en ägarlägenhetsfastighet

Om någon annan än stat, kommun eller allmän ägo upplåter fastigheten med tomträtt eller upplåtelsen avser del av fastighet, flera fastigheter gemensamt eller i ägarlägenhet ska ansökan avslås enligt 21 kap. 2 § 2 p. JB, se nedan.

Avtalet

För upplåtelse av tomträtt gäller samma formkrav som vid överlåtelse av fast egendom (13 kap. 3 § jordabalken, prop. 1953:177 sid 31 och 68 samt prop 1970:20 Del B sid 410). Avtalet ska upprättas skriftligen, uttryckligen ange att upplåtelsen avser tomträtt samt undertecknas av fastighetsägaren och blivande tomträttshavaren, 13 kap. 3 § JB. Eftersom avtalet ska upprättas skriftligen och därmed undertecknas med penna, ska en ansökan med stöd av ett digitalt signerat avtal avslås, se nedan och även avsnitt .1.1 originalkrav och digitalt signerade handlingar.

Upplåtarens underskrift på avtalet behöver inte vara bevittnad.

På grund av de formkrav som gäller för upplåtelse av tomträtt kan en sådan rättighet inte upplåtas med retroaktiv verkan. Upplåtelsen kan ske tidigast från den dag då avtalet undertecknas. Framgår det av avtalet att upplåtelsen sker tidigare än dagen då avtalet undertecknades ska ansökan avslås enligt 21 kap. 2 § 2 p. JB eftersom föreskrifterna i 13 kap. 1-4 och 6 §§ JB inte har följts.

I avtalet ska utöver de formkrav som anges under stycke Rättslig definition av tomträtt, anges de andra föreskrifter som gäller fastighetens användning och bebyggelse och de bestämmelser i övrigt som gäller tomträtten, 13 kap. 4 § 1st. JB.

Ansökan om inskrivning

I 21 kap. 1 § JB framgår att tomträttshavaren ska ansöka om inskrivning inom tre månader efter det att tomträtten upplåts. Har upplåtaren inte lagfart gäller tremånadersregeln från den dag upplåtaren ansökte om lagfart. Fastighetsägaren får också ansöka om inskrivning.

Om tomträttshavaren inte ansöker om inskrivningen inom tre månader får Fastighetsinskrivningen föreläggande denne vid vite att fullgöra inskrivningsskyldigheten, 21 kap. 1 § 2 st. JB.

Avtalet ska skickas in i original, se prop. 1970:20 A s. 288 och avsnitt 3.3.2 Pappersansökan. Har sökanden gett in kopia av avtalet ska ansökan som huvudregel avslås enligt 21 kap. 2 § 1 p. JB.

Inskrivningar/inteckningar

En fastighet som upplåts med tomträtt måste vara fri från inteckning/servitut/nyttjanderätt för att inskrivning av tomträttsupplåtelse ska kunna beviljas. Belastas fastigheten av beviljad eller sökt inteckning/servitut/nyttjanderätt ska ansökan om inskrivning avslås enligt 21 kap. 2 § 4 p. JB, se nedan.

Anteckning om utmätning/kvarstad/förvar/betalningssäkring

En fastighet som upplåts med tomträtt får heller inte belastas av anteckning om utmätning/kvarstad/förvar/betalningssäkring för att inskrivning av tomträttsupplåtelse ska kunna beviljas. Detsamma gäller om det finns ett ärende om anteckning om sådan åtgärd på samma dag som inskrivning av tomträtt sökts. Belastas fastigheten med sådan anteckning ska ansökan om inskrivning avslås enligt 21 kap. 2 § 5 p. JB.

Villkor/inskränkning i avtalet

Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor, 13 kap. 6 § JB. En ansökan med stöd av ett avtal som innehåller sådana villkor ska avslås enligt 21 kap. 2 § 2 p. JB med hänvisning till föreskriften i 13 kap. 6 § JB, se även nedan.

Panträtt, annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft får enligt lag upplåtas i en tomträtt, 13 kap. 1 § 2 st. JB. Ett servitut får upplåtas till förmån för en tomträtt.

Enligt 13 kap. 6 § JB får tomträttshavarens rätt att överlåta eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i tomträtten inte inskränkas i avtalet. Om det finns sådan inskränkning i avtalet ska ansökan avslås enligt 21 kap. 1 § 2 st. JB.

Motsatsvis kan inskränkning göras av andra upplåtelser som till exempel servitut eller rätt till elektrisk kraft. Om avtalet innehåller en sådan inskränkning ska detta antecknas enligt 21 kap. 4 § JB. Skulle inskränkningen i avtalet omfatta servitut kan servitutet ändå skrivas in om kommunen medgivit upplåtelsen. Om inskränkningen inte omfattar servitut

kan tomträttshavaren alltså upplåta servitut. Se mer om inskrivning av rättighet i tomträtt i avsnitt 8.4 Särskilt om servitut.

Ändamål

Ändamålet med tomträtten kan specificeras på olika sätt. Det kan anges ett ändamål som till exempel bostad, kontor eller butik med flera eller blandat bostad, kontor och butik. Ändamålet får dock inte specificeras så detaljrikt att en framtida överlåtelse av tomträtten försvåras som till exempel tobaksaffär, damfrisering eller lokal för specifik förening.

Avgäld

Vad gäller tomträttsavgälden regleras den i 13 kap. 10 § JB. Avgälden ska utgå med ett oförändrat belopp (bestämt belopp) under vissa tidsperioder. Minimitiden för en period är tio år men parterna får avtala om längre tidsperioder. Tiden räknas från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som angetts i avtalet.

Uppsägning

Det är endast fastighetsägaren som får säga upp tomrättsavtalet och då vid utgången av angiven tidsperiod, 13 kap. 13 och 14 §§ JB.

I avtalet får fastighetsägaren och tomträttshavaren reglera vilka tidsperioder som ska gälla för uppsägning av tomträtten. I 13 kap. 14 § JB framgår att tomträtt som upplåtits för **bostadsändamål** får upphöra genom uppsägning tidigast 60 år från upplåtelsedagen eller från den senare dag som angetts i upplåtelsehandlingen. Därefter får uppsägning ske för utgången av varje fyrtioårsperiod räknat från utgången av närmast föregående period. Om ingen uppsägningsperiod anges i avtalet gäller dessa minimitider. Parterna får dock avtala om längre perioder. Vad gäller tomträtt som upplåtits för **annat ändamål** än bostadsändamål är minimitiden 20 år.

Att en upplåtelse gäller från upplåtelsedagen eller den senare dag som angetts i upplåtelsehandlingen innebär också att en upplåtelse inte kan ske retroaktivt.

Byggnad

Om det finns byggnad/byggnader eller annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag övergår den/de till tomträttshavaren i samband med upplåtelsen. Vill fastighetsägaren ha ersättning för dem ska det framgå i avtalet, annars anses det skett utan ersättning, se 13 kap. 5 § JB. Se mer om beräkning av stämpelskatt i avsnitt Egendomens värde 11.16, Särskilt om tomträtt.

Upplåtaren saknar lagfart

För att inskrivning av tomträtt ska kunna beviljas krävs att upplåtaren har lagfart. Av 21 kap 1 § framgår att tomträttshavaren ska söka inskrivning inom tre månader från det att tomträtten upplåts *eller, om lagfart då inte är sökt för upplåtaren, efter det att lagfart söktes*.

Om upplåtaren inte sökt lagfart ska ansökan om inskrivning avslås enligt 21 kap. 2 § 3 p. JB. Detta gäller även om upplåtarens förvärv av fastigheten inte är lagfartspliktigt (se även 60 a § JP, som berörs under 21 kap. 2 § JB).

Överlåtelse av fastighet som är upplåten med tomträtt

Det finns inget förbud i jordabalken mot att en fastighet som är upplåten med tomträtt kan överlåtas. Det har inte ansetts finnas något behov av en sådan hindrande reglering, se Magnus Hermansson, Peter Westerlind, Tomträtt, Kommentar till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2012, s. 70.

Inskrivning av tomträttsupplåtelse - avslag

I 21 kap. 2 § JB finns grunderna för avslag på ansökan om inskrivning av tomträtt.

21 kap. 2 § 1 p. JB - avtalet har inte skickats eller skickats in i kopia. Eller ansökan har skett elektroniskt och avtalet har inte getts in i enlighet med 19 kap. 11a § eller enligt de föreskrifter som meddelats med stöd av den paragrafen.

21 kap. 2 § 2 p. JB - föreskrifterna i 13 kap. 1-4 och 6 §§ JB har inte följts.

21 kap. 2 § 3 p. JB - upplåtaren har inte sökt lagfart.

21 kap. 2 § 4 p. JB - inskrivning i fastigheten (inteckning/servitut/nyttjanderätt) är beviljad eller sökt i fastigheten.

21 kap. 2 § 5 p. JB - fastigheten har utmätts, belagts med kvarstad, tagits i förvar, tagits i anspråk genom betalningssäkring eller dylikt och anteckning om det har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning av tomträttsupplåtelse sökts.

21 kap. 2 § 6 p. JB - upplåtelsen är på annan grund uppenbart ogiltig och kan inte göras gällande.

Inskrivning av tomträttsupplåtelse - uppskov

Om upplåtarens ansökan om lagfart har skjutits upp ska även ansökan om inskrivning av tomträtt skjutas upp, 21 kap. 2 § JB 2 st. JB.

Andra grunder för att skjuta upp ansökan kan till exempel vara utredning om behörighet/firmateckning/fullmakt eller annat.

Inskrivning av tomträttsupplåtelse – vilande

I 21 kap. 3 § JB finns grunderna för vilande ansökan om inskrivning av tomträtt.

21 kap. 3 § 1 p. JB - upplåtarens ansökan om lagfart är vilandeförklarad.

21 kap. 3 § 2 p. JB - tvist pågår gällande upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastighet eller bättre rätt till fastigheten.

21 kap. 3 § 3 p. JB - upplåtelsen giltighet är enligt lag beroende av myndighets tillstånd.

Stämpelskatt vid upplåtelse

För frågor om stämpelskatt vid upplåtelse av tomträtt, se avsnitt 11.16 Egendomens värde (9–14 §§ SL).

6.3 Ändringsavtal

Fastighetsägaren eller tomträttshavaren får ansöka om inskrivning av ändring i tomträttens innehåll som avses i 13 kap 21 § JB. Till ansökan ska avtalet som visar ändringen skickas in i original, se prop. 1970:20 A s 288 samt avsnitt 3.3.2 Pappersansökan. Har sökanden skickat in en kopia av avtalet ska ansökan som huvudregel avslås enligt 21 kap 2 § 1 p JB.

Sådana ändringar är.

1. Ändring av avgälden för kommande avgäldsperiod (13 kap. 11 § jordabalken)
2. Jämkning av avgälden under löpande avgäldsperiod (13 kap. 12 § jordabalken)
3. Ändring av uppsägningstiden (13 kap. 15 § jordabalken)
4. Ändring av lösenskyldighet (ersättning för byggnader när tomträtten sägs upp)
5. Inskränkning av område eller utrymme (3D)
6. Utvidgning av område eller utrymme (3D)
7. Ändring av ändamål
8. Ändring som beror på att föreskrift som i övrigt gäller, angående tomträttens användande (Exempel på sådan ändring kan vara att tomträttsinnehavaren vill anpassa bebyggelsen på fastigheten efter vad som följer av nya byggnadsbestämmelser efter ändring av byggrätter eller bruttoarea (BTA) som fastigheten enligt tomträttsupplåtelsen får bebyggas med.

Ändringarna enligt punkterna 3–8 kan även ske under en pågående avgäldsperiod och det är då också tillåtet att i samband med dessa ändringar göra en jämkning (justering) av avgälden under den löpande avgäldsperioden. Det är en sådan jämkning som avses under punkten 2.

Den nya avgälden gäller i sådant fall till nästa ordinarie avgäldsändring enligt punkten 1 och även under nästkommande avgäldsperiod om sådant ändringsavtal inte gjorts.

Ändring av avgälden för kommande avgäldsperiod

Vid omprövning av tomträttsavgäld ska avgälden, enligt 13 kap. 11 § JB, för den kommande tidsperioden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omprövningen, avgäldsunderlaget. Enligt förarbetena kan taxeringsvärdet på marken till viss del vara ledande för att bestämma markvärdet, men att det är uteslutet att det har en avgörande betydelse vid markvärderingen, NJA II 1953 s 371 ff. Detta innebär att Fastighetsinskrivningen i brist på annan utredning får använda det taxerade markvärdet för året innan inskrivning söks som avgäldsunderlag.

En överenskommelse om ändrad avgäld enligt 13 kap 11 § JB kan enbart avse kommande tidsperiod och inte förfluten tidsperiod, räknat från avtalets undertecknande. En ansökan om inskrivning av ändrad avgäld med retroaktiv verkan ska därför avslås enligt 13 kap 11 § och 21 § 2 st samt 21 kap 2 § 2 p JB.

Enligt 13 kap. 11 § JB får en överenskommelse om ändrad avgäld för den kommande tidsperioden, inte göras senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Ett avtal om ändring av avgälden gäller mellan parterna. Först när inskrivning beviljas gäller avgälden tredje man. Att den gäller mot tredje man får betydelse vid en exekutiv försäljning av tomträtten. Enligt förmånsrättslagen (1970:979) 7 § p. 1 har fordran på ogulden (obetald) tomträttsavgäld förmånsrätt i tomträtten. Denna förmånsrätt har företräde framför inteckning i tomträtten. Tomträttsavgäldens storlek har därför betydelse för pantbrevsinnehavarnas möjlighet att få utdelning vid en exekutiv försäljning av tomträtten. Ett ändringsavtal får därför skrivas in endast om pantbrevsinnehavarna och andra rättighetsinnehavare medgett inskrivning av ändringsavtalet eller det är utan väsentlig betydelse för deras säkerhet, 21 kap. 5 § JB. Denna prövning görs genom en oskadlighetsprövning.

Oskadlighetsprövning

1. Finns det ett skriftligt medgivande från pantbrevsinnehavarna och andra rättighetsinnehavare i ärendet om inskrivning avseende ändringen av avgälden gör Fastighetsinskrivningen ingen prövning utan inskrivning av ändringavtalet kan beviljas direkt. Dessa skriftliga medgivanden bör vara undertecknade av två banktjänstemän, när det är en bank som är innehavare till pantbreven, och två tjänstemän vid kreditföretag, om kreditföretaget är innehavare till pantbreven.

   Banken/kreditföretaget kan även ge in pantbreven, vilket jämställs med ett skriftligt medgivande. Vad gäller privatpersoner som är innehavare krävs det att det skriftliga pantbrevet skickas in. I annat fall kan Fastighetsinskrivningen inte kontrollera att det verkligen är den privatpersonen som är rätt innehavare. Ett medgivande från en annan typ av rättighetsinnehavare ska tydligt visa vilken rättighet som gäller. Medgivandet kan exempelvis skrivas på en kopia av ett servitutsavtal.

2. Finns inte medgivande med i ärendet från alla pantbrevsinnehavare och rättighetsinnehavare måste Fastighetsinskrivningen göra en så kallad oskadlighetsprövning. För att förenkla för Fastighetsinskrivningen, ingivare och andra berörda tillämpas en schablonbedömning. Vad gäller risken för att en pantbrevsinnehavare inte ska få betalt eller att en rättighetsinnehavare inte ska hamna i ett sämre läge på grund av

avgäldsändringen får en bedömning göras utifrån vilket inomläge som inteckningen eller rättigheten har.

Fastighetens taxerade byggnadsvärde bör vara en vägledning. Pantbrevsinnehavare och rättighetsinnehavare som befinner sig inom det taxerade byggnadsvärdet på fastigheten bör få full betalning vid sin fordran respektive behålla sin rättighet vid en exekutiv försäljning.

För de inteckningar som har sämre inomlägen än fastighetens taxerade byggnadsvärde får bedömningen göras utifrån vilken väsentlig betydelse det har för pantbrevsinnehavaren att gå miste om ett belopp motsvarande det med vilken avgälden höjts.

För rättigheter görs en bedömning av rättighetshavarens risk att förlora sin rättighet vid en exekutiv försäljning. Fastighetsinskrivningen måste även här göra en schablonbedömning. Fastighetsinskrivningen torde dock kunna utgå från en modell med utgångspunkt från rättsfallen NJA 1986 s. 272, NJA 1988 s. 343, NJA 2002 s. 45 och Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Enligt modellen innebär detta i inskrivningsärendet att inga skriftliga medgivanden från pantbrevsinnehavarna eller andra rättighetsinnehavare behövs om

a. inteckningarna eller de inskrivna rättigheterna har ett inomläge som är bättre eller lika med fastighetens taxerade byggnadsvärde året innan inskrivning av ändringsavtalet söks, eller
b. inteckningarna eller de inskrivna rättigheterna har sämre inomläge än vad som angivits i punkten a men avgälden efter höjning inte överstiger 7 procent av fastighetens taxerade markvärde året innan inskrivning söks.

Om ingivaren vill att Fastighetsinskrivningen ska använda ett annat markvärde som avgäldsunderlag måste handlingar skickas in som styrker detta värde. Fastighetsinskrivningen tar därefter, inom den formella prövningens ram, ställning till vilket värde som ska användas som avgäldsunderlag.

I ändringsavtal förekommer det att avgälden höjs, sänks eller är oförändrad.

Oskadlighetsprövning behöver inte göras när

1. avgälden sänks och det inte gjorts någon annan ändring gällande tomträtten.
2. ny avgäld är fastställd genom dom från Mark- och miljödomstolen.
3. tomträtten bara belastas av servituts- och/eller nyttjanderättsupplåtelser eftersom dessa rättigheter inte kan leda till en exekutiv försäljning.

Ändringsavtal oförändrad avgäld

Enligt 13 kap. 10 § gäller en avgäld med oförändrat belopp under minst 10 år om man inte kommit överens om en längre tid. En överenskommelse om ändring av avgälden ska träffas senast ett år före utgången av den löpande perioden.

Det innebär att ansökan om inskrivning av ett ändringsavtal ska avslås om det gäller en oförändrad avgäld och inte omfattar någon annan ändring. Detta eftersom ändringsavtalet inte kan göras gällande då det inte innebär någon ändring av det som redan gäller. Ansökan avslås enligt 21 kap. 5 § 1 st. jämfört med 21 kap. 2 § 1 st. 6 p. jordabalken.

Bara sådana ändringar av tomträttens innehåll som avses i 13 kap. 21 § jordabalken kan skrivas in i fastighetsregistret.

När taxerat markvärde saknas

I de fall uppgift saknas för att Fastighetsinskrivningen ska kunna göra en oskadlighetsprövning, det vill säga när fastigheten saknar taxeringsvärde, ska ansökan om inskrivning av ändringsavtal skjutas upp med stöd av 19 kap 14 § jordabalken för komplettering av värdeintyg. Av beslutet ska framgå att sökanden också kan komplettera ärendet med rättighetshavarnas medgivande. I beslutet upplyser vi sökanden om att ärendet kommer förklaras vilande om någon komplettering inte skickas in i ärendet.

Om fastigheten har en typkod som slutar på 97-98 ska värdeintyg också begäras in. Dessa fastigheter är av ringa värde och behöver av förenklingsskäl inte taxeras (7 kap 16 § fastighetstaxeringslagen).

Om fastigheten däremot har en typkod som slutar på 99 är fastigheten taxerad och värdet understiger 1 000 kr. Fastigheten är taxerad men på grund av lagstadgad avrundning anges inget värde om fastigheten bedöms vara värd under 1 000 kr (20 kap 4 § fastighetstaxeringslagen). Fastighetsinskrivningen bedömer därför att taxeringsvärdet för mark och byggnad för de fastigheterna kan anses vara totalt 1 000 kr och att värdeintyg som huvudregel inte behövs.

För att kunna göra oskadlighetsprövning enligt ovan avsnitt behöver fastighetsinskrivningen ha uppgift om både taxerat mark- och byggnadsvärde. Värdeintyget ska därför visa vilket uppskattat taxeringsvärde **marken respektive byggnaden** hade vid tidpunkten för upprättandet av ändringsavtalet (jämför NJA 2021 s 129).

Om ärendet inte kompletterats med värdeintyg eller rättighetshavarnas medgivande ska ansökan förklaras vilande med föreläggande om rättighetshavarnas medgivande, 21 kap. 5 § andra och fjärde stycket.

När parterna inte är överens om ny avgäld

Om parterna inte kan komma överens om en ny avgäld genom ett avtal kan talan väckas vid mark- och miljödomstolen.

Ändringsavtal och ny ägare

Ändringsavtal som tecknas mellan kommunen och tomträttsinnehavaren gäller mot ny tomträttsinnehavare och går att skriva in utan dennes samtycke. (se prop. 1953:177 s. 76 f.)

Ändringsavtal och förordnad förmyndare, god man eller förvaltare

Om ett ändringsavtal gällande tomträttsavgäld är undertecknat av förordnad förmyndare, god man eller förvaltare, behöver Fastighetsinskrivningen inte kontrollera att överförmyndaren har godkänt/samtyckt till den ändrade avgälden (framgår motsatsvis av 14 kap 11 § FB).

Ändringsavtal och dödsbo

Ändringsavtal som tecknas med dödsbo kan skrivas in även om den avlidne/a fortfarande är inskriven tomträttsinnehavare om den eller de som undertecknat avtalet är behöriga att företräda dödsboet. Ansökan kan dock inte göras av dödsboet eftersom endast fastighetsägare och tomträttsinnehavare kan söka inskrivning. I detta fall krävs alltså att fastighetsägaren skickar in ansökan för att inskrivning ska kunna ske.

Ändringsavtal som gäller annat utöver ändring av avgäld

Som framgår av 13 kap. 21 § JB kan fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren komma överens om utvidgning eller inskränkning av det område som tomträtten gäller. Det gäller även ändring av tomträttens ändamål eller fastighetens användning och bebyggelse eller något annat liknande.

Att avgälden ska vara oförändrad under vissa tidsperioder framgår av 13 kap. 10 § jordabalken.

Enligt 12 § jordabalken får dock fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren utan hinder av 10 § komma överens om jämkning (justering) av avgäldens belopp som påkallats av ändrade förhållande rörande tomträttens utövning.

Sådana ändringar är:

1. **Ändringsavtal och fastighetsbildning (Inskränkning och utvidgning av område)**

I 13 kap 12 § jordabalken finns bestämmelser om jämkning (justering) av avgälden under en löpande avgäldsperiod. Detta kan till exempel ske vid inskränkning och utvidgning av område eller inskränkning och utvidgning av utrymme (3D).

Oftast omfattar ett sådant avtal även en förändrad avgäld.

Avser ändringsavtal inskränkning eller utvidgning av tomträttens område krävs i de flesta fall medgivande till inskrivning från samtliga rättighetshavare.

Detta beror dels på att det vid eventuell exekutiv försäljning finns risk att samtliga fordringar inte täcks av köpeskillingen på grund av tomträttens

förändrade värde, dels för att minskning av området kan påverka rättighetens utövning i återstoden av tomträtten.

Undantaget är när tomträtten utvidgas och avgälden är oförändrad eller sänkt.

Inskrivning av ändringsavtal som gäller inskränkning eller utvidgning av område ska vilandeförklaras enligt 21 kap. 5 § 2–4 st. jordabalken eftersom inskrivningen är beroende av att fastighetsbildning samt samtliga rättighetshavares medgivande till inskrivning, såvida det inte är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Observera att Fastighetsinskrivningen i dessa fall inte gör en oskadlighetsprövning. Däremot får det bedömas i varje enskilt fall om ändringsavtalet är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet.
Om samtliga rättighetshavare medgivit inskrivning eller Fastighetsinskrivningen bedömer att sådana medgivanden inte behövs ska inskrivningen bara vilandeförklaras enligt 21 kap. 5 § 3–4 st. jordabalken.

Fastighetsinskrivningen behöver endast kontrollera att medgivande till inskrivningen finns.

Observera att utgångspunkten är att medgivande till inskrivning krävs från alla rättighetshavare, alltså även rättighetshavare till servitut och nyttjanderätter förutom i de fall där det saknas inteckningar.

När Fastighetsbildning är klar och, i den mån det krävts, rättighetshavarna medgivit inskrivningen kan inskrivning av inskränkning eller utvidgning samt ny avgäld beviljas.

2. **Ändring av ändamål**

Parterna kan också i enlighet med 13 kap. 21 § komma överens om ändring av ändamålet med tomträtten både inför en ny eller under en pågående avgäldsperiod.

Även i samband med detta kan parterna komma överens om en ny avgäld som då gäller fram till nästa ordinarie avgäldsändring om avtal då träffas eller längre om något avtal då inte träffas.

Även i dessa fall måste en oskadlighetsprövning göras då det är oklart hur ändamålet påverkar rättighetshavarna.

3. **Ändring av avgäld under pågående avgäldsperiod på grund av ändrade förhållanden**

I 13 kap. 21 § jordabalken hänvisas till specifika paragrafer men också ändring av föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträtten användande.

Sådan ändring kan vara ~~i de~~ fall där tomträttsinnehavaren under avgäldsperioden vill anpassa bebyggelsen på fastigheten efter vad som framgår av de nya byggnadsbestämmelserna, exempelvis på grund av ändring av byggrätter eller bruttoarea (BTA) som fastigheten enligt tomträttsavtalet får bebyggas med.

Det får dock bedömas från fall till fall om ändringen gäller något som faller under sådant som kan ändras enligt 13 kap. 21 § jordabalken.

Även i samband med en sådan ändring får det anses att jämkning av avgäldens belopp kan ske i enlighet med 13 kap. 12 § jordabalken.

En överenskommelse om jämkning gäller i första hand enbart den tid som återstår av den löpande avgäldsperioden. Inför en ordinarie avgäldsperiod kan parterna ändå träffa nytt avtal om avgäld inför kommande period alternativt begära omprövning enligt 13 kap. 11 § jordabalken. Om så inte sker kan avgälden emellertid komma att gälla även under en eller flera av de följande perioderna.

4. Ändring av uppsägningsperiod

I 13 kap 14 JB anges att genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan en tomträtt upphöra men endast vid utgången av vissa angivna tidsperioder. Om inte längre tid överenskommits utgör den första perioden 60 år räknat från upplåtelsen, eller den senare dag som angetts i upplåtelsehandlingen, samt varje kommande period på 40 år räknat från utgången av närmast föregående period. Upplåts tomträtt för annat än bostadsbebyggelse får överenskommelse träffas om kortare period, dock inte kortare än 20 år.

13 kap. 15 § JB anknyter till föregående paragraf och innehåller bestämmelser om tiden och sättet för fastighetsägarens uppsägning av tomträtten. En uppsägning måste göras mellan två till fem år före en löpande periods utgång (jämför 13 kap 14 § JB). Parterna får komma överens om en längre minsta uppsägningstid än två år. Däremot är den bortre gränsen om fem år absolut, det vill säga den kan inte förkortas eller förlängas genom överenskommelse. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är därför utan verkan. Det är fastighetsägarens ansvar att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om en sådan anteckning inte har gjorts, är uppsägningen ogiltig.

Förekommer det vid ändring av uppsägningsperiod även en överenskommelse om ny avgäld får en oskadlighetsprövning göras. .

5. Ändring gällande avgäldsperiodernas längd

Avtal om ändring gällande avgäldsperiodernas längd kan göras av parterna men en sådan ändring kan inte skrivas in i fastighetsregistret då det saknas lagstöd för det. Ansökan om inskrivning ska därför avslås, enligt 21 kap. 5 och 2 §§ JB. Bara ändringar som tas upp i 13 kap. 21 § JB kan skrivas in. Bestämmelsen i 13 kap. 10 § JB gör det möjligt att ändra avgäldsperioden, men den paragrafen räknas inte upp i 13 kap. 21 § JB. Se även Hovrätten för Nedre Norrlands avgörande Ö 471–08.

Om avtalet innehåller ändring av avgäldsperiodernas längd och även innehåller ändringar som kan skrivas in enligt 13 kap. 21 § jordabalken, ska Fastighetsinskrivningen skriva in dessa, samt i beslutet upplysa om att ändring av avgäldsperiodernas längd inte skrivits in eftersom det inte

omnämns i 13 kap. 21 § JB. Om sökande uttryckligen yrkar på inskrivning av avgäldsperiodernas längd ska ansökan avslås i den delen, enligt 21 kap 5 och 2 §§ JB.

Om sökande vill ändra avgäld för kommande tidsperiod men avtalet är undertecknat senare än ett år före utgången av den löpande perioden (se 13 kap. 11 § JB), ska ansökan läggas på uppskov för utredning av om parterna har ingått tilläggsavtal som innebär att avgäldsperiodens längd har ändrats.

6.3.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 2002 s. 45

Parterna vitsordade i HD den av mark- och miljödomstolen vid Stockholms tingsrätt bestämda avgäldsräntan om 3,75 procent för en tioårig avgäldsperiod och 4,5 procent för en tjugoårig avgäldsperiod. Mark- och miljödomstolen utgick från ovan nämnda dom från Svea hovrätt vid bestämmandet av avgäldsräntan.

NJA 1988 s. 343

En avgäld bestämd till 3,5 procent av avgäldsunderlaget ansågs skälig för en tomträtt som upplåtits för bostadsändamål med avgäldsperioder om 20 år. HD ansåg dock att, till skillnad från kommersiella tomträtter, en uppräkning enligt triangeleffekten vid tomträttsavgälder avseende tomträtter för bostadsändamål skulle göras inom ramen för en allmän skälighetsbedömning vid vilken också bostadssociala hänsyn skulle beaktas

NJA 1986 s. 272

HD uttalade att tomträttsavgälden enligt förarbetena skulle motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet, avgäldsunderlaget. Vidare ansåg HD att man skulle eftersträva en modell för beräkningen av räntan som skulle vara användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden. Man använde sig av en direktmetod som innebar att direktavkastningskravet på markkapitalet sattes lika med den uppskattade realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. HD utgick vid beräkningen av realräntan från en analys som sträckte sig från 1930–1980. I ljuset av den genomsnittliga räntenivån som rått i Sverige under den tidsperioden och med beaktande av de stora fluktuationer som erfarenhetsmässigt förekommer ansåg HD att man vid avgäldsbestämningen kunde utgå ifrån en realränta om 3 procent. Vidare ansåg HD även att den så kallade triangeleffekten skulle beaktas, det vill säga att hänsyn ska tas till att markens värde fortlöpande ökar under perioden.

NJA 2013 s. 265

Talan om ändring av tomträttsavgäld kan enligt 18 kap. 9 § jordabalken riktas bara mot den som senast har fått inskrivning för sitt förvärv, även om ansökningen endast lett till uppskov i ärendet eller vilandeförklaring.

Hovrätten för Nedre Norrland Ö 471–08

Söderhamns kommun ansökte om inskrivning av tilläggsavtal där avgäldsperioden ändrades. Inskrivningsmyndigheten avslog ansökan och som skäl för beslutet anfördes att avtalet inte anser sådan ändring i tomträtten som avses i 13 kap 21 § jordabalken.

Kommunen överklagade avslagsbeslutet och i huvudsak anförde följande. Avtalet reglerar avgälden och avgäldsperioden. Perioden för föregående tilläggsavtal är överenskommen till 10 år fem månader (1998-10-01-2009-04-01), vilket är tillåtet enligt 13 kap 10 § jordabalken. Då inskrivningsmyndigheten har ansvar för att uppgifter om ägande och andra rättigheter är aktuella är det viktigt att de avtal som finns är inskrivna, så att sökningar i registret ger ett rättvisande resultat. Eftersom det är möjligt att avtala om längre avgäldsperioden än tio år, bör uppgift om såväl periodens början som periodens slut finnas i registret och vara rättvisande. Inskrivning bör ske med hänvisning till 13 kap 21 § jordabalken.

Hovrätten som anslöt sig till inskrivningsmyndighetens bedömning avslog överklagandet

Hovrätten för Västra Sverige, 1994-01-21 DT 17, T 206–93

Domstolen ansåg att det var skäligt att räkna upp avgäldsräntan med 1,0 procent på grund av triangeleffekten.

Svea hovrätt, dom 1994-12-22 DT 112, T 1090–93

Vad gäller kommersiella fastigheter har avgäldsräntan, för en tomträtt upplåten för kommersiellt ändamål i Stockholm bestämts till 3,75 procent. Hovrätten utgick i målet från en realränta om 3 procent och en uppräkning av räntan med 0,75 procent med hänsyn till triangeleffekten.

6.4 Tomträttens övergång, nytt tomträttsinnehav

Grundläggande regler om inskrivning av tomträttens övergång till ny innehavare finns i 13 kap. 7 § och 21 kap. 7 § JB. I allt väsentligt är reglerna om lagfart i 20 kap. JB och reglerna om överlåtelse av fast egendom i 4 kap. JB tillämpliga, se avsnitt 4.1 Allmänt och avsnitt 4.2.1–4.2.5. Märk dock att ansökan om inskrivning i tomträtt ska avslås om inskrivning av tomträttsupplåtelsen inte är beviljad eller sökt, vilket enligt 23 kap. 8 § JB även gäller vid inskrivning av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

6.5 Tomträtter som upphör

Tomträtt kan upphöra

a) genom uppsägning från fastighetsägarens sida, 13 kap. 14 § JB,
b) genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren eller genom att äganderätten och tomträtten till fastigheten kommer i samma hand, 13 kap. 22 § JB.

Bestämmelser om tomträttens upphörande efter uppsägning finns i 13 kap. 19 § och 21 kap. 6 § 1 st. JB. Om det framgår av anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller upplyses på annat sätt att tomträtten upphört enligt 13 kap. 19 § JB ska det i fastighetsregistrets inskrivningsdel, antecknas att tomträtten upphört. En sådan anteckning förutsätter alltså inte ansökan.

Bestämmelser om tomträttens upphörande efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren med mera finns i 13 kap. 22 § och 21 kap. 6 § 2 st. JB. Fastighetsinskrivningens prövning förutsätter, till skillnad från vad som gäller vid tomträttens upphörande efter uppsägning, att det görs en ansökan om dödning av tomträttsinskrivningen. Enligt 13 kap. 22 § JB gäller tomträtten till dess att inskrivningen dödas.

När tomträtten upphör eller tomträttsinskrivningen dödas ska hela tomträttsinnehållet föras bort.

6.5.1 TOMTRÄTTENS UPPHÖRANDE GENOM INNEHAVARENS FRIKÖP AV TOMTRÄTTEN

När tomträtten upphör enligt 13 kap. 22 § JB och tomträttsinnehavaren köper fastigheten från kommunen/staten innehåller ansökan om lagfart ofta även en ansökan om dödning av den inskrivna tomträtten.

Ansökan om dödning av den inskrivna tomträtten från fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren. Finns det inskrivna rättigheter eller inteckningar i tomträtten ska ansökan även avse att dessa dödas. Om så inte sker får Fastighetsinskrivningen inte bevilja en dödning av tomträttsinskrivningen, 21 kap. 6 § 2 st. JB. Ansökan om lagfart och eventuell ny inteckning respektive ny inskrivning av rättighet i fastigheten ska också finnas med i ärendet.

Därefter handlägger Fastighetsinskrivningen ärendet enligt följande:

1. Fastighetsinskrivningen dödar inteckningarna/inskrivningarna.
2. Fastighetsinskrivningen dödar tomträtten.
3. Fastighetsinskrivningen prövar lagfartsansökan. Vid stämpelskatteberäkningen jämförs köpeskillingen med det taxerade markvärdet, det vill säga det totala taxeringsvärdet minus byggnadsvärdet, året innan lagfart beviljas. Stämpelskatten beräknas sedan på det högsta av dessa två värden.
4. Om sökanden även ansökt om inskrivning av nya rättigheter och nya inteckningar beviljar Fastighetsinskrivningen dessa (under förutsättning att de kan inskrivas enligt 22–23 kap. JB). Märk att de nya inteckningarna är stämpelskattebefriade upp till motsvarande belopp som var intecknat i tomträtten, 22 § SL.

Det händer ibland att det finns inteckningar i tomträtten och då kan inte tomträtten dödas.

Lagfart för fastigheten ska dock alltid beviljas om det inte finns några andra hinder för att bevilja ansökan. Att tomträtten inte kan dödas innebär nämligen inte något hinder mot att bevilja lagfart.

Om däremot ny inteckning eller inskrivning av rättighet sökts i fastigheten och tomträtten inte kan dödas, ska ansökan avslås i den delen. Inskrivning av inteckning eller avtalsrättighet kan dock fortfarande ske i tomträtten.

Om det finns ett förbehåll, som inskränker tomträttsinnehavarens rätt att förfoga över tomträtten, antecknat i fastighetsregistret såsom tomträttsanmärkning, bör denna anmärkning läggas in som en lagfartsanmärkning. Fastighetsinskrivningen ska här inte göra en bedömning avseende förbehållets giltighet. Denna prövning görs när inskrivning söks på grund av att den nye fastighetsägaren överlåtit fastigheten, ansökt om inteckning i fastigheten eller upplåtit en rättighet i fastigheten.

Se avsnitt 8.1.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar om hantering av servitut och nyttjanderätter vid dödning av tomträtt och ny inskrivning i fastighet.

Se avsnitt 5.1.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar om underrättelse till före detta make/maka vid dödning av tomträtt.

6.5.2 UPPSAGD TOMTRÄTT/TOMTRÄTT UPPHÖR

När tomträtten upphört och bevakat ärende på grund av anteckning enligt avsnitt 9.6.24 ska handläggas, ska Fastighetsinskrivningen även kontrollera att fastighetsägaren löst byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten (13 kap. 17 §) samt att uppsägningen inte klandrats av tomträttshavaren (13 kap. 16 § JB). Därefter kan alla inskrivningar som rör tomträtten avföras.

Om tomträtten upplåtits väsentligen för något annat ändamål än bostadsbebyggelse, får parterna avtala om att lösenskyldigheten ska vara inskränkt eller bortfalla helt (13 kap 17 §). Det föreligger inte heller någon lösenskyldighet till den del som tomträttshavaren har överskridit sin rätt till bebyggelse av fastigheten. Oavsett krävs i sådant fall en utredning som visar varför byggnader inte lösts.

Mer om uppsägning se avsnitt 9.6.24 Uppsägning av tomträtt.

7 Inteckning

En fastighetsägare som vill låna pengar med fastigheten som säkerhet måste först ansöka om inteckning. Inteckningen antecknas i fastighetsregistret och fastighetsägaren får ett pantbrev som är kopplat till inteckningen.

7.1 Ansökan om inteckning

Ordet inteckning förklaras i jordabalken som rätt att få inskrivning i fastighet med ett visst belopp (6 kap 1 § JB och 22 kap JB). Bevis om inteckning kallas pantbrev, se avsnitt 7.2 Pantbrev.

Inteckning i fast egendom och tomträtt

Det här avsnittet beskriver vad som gäller vid inteckning i fast egendom enligt 22 kap JB. Inteckning i fast egendom har, med undantag för gemensamma inteckningar, samma tillämpning som inteckning i tomträtt, 22 kap. 15 § JB. Ansökan kan skickas in i original eller kopia.

I 22 kap. 2 § JB anges formkrav på ansökan om inteckning. Om kraven inte är uppfyllda, ska ansökan avslås.

Formkrav

a) Ansökan ska göras av fastighetsägaren. I detta sammanhang är fastighetsägare den som senast sökt lagfart, oberoende av om ansökan har beviljats, förklarats vilande eller har skjutits upp, 22 kap. 1 § JB.

Behörighet att underteckna ansökan kontrolleras mot ägaren av fastigheten den dagen ansökan lämnas in (inskrivningsdagen) oavsett om ansökan är daterad. För mer information om vem som är behörig att underteckna ansökan för juridiska personer, se avsnitt 5 Fysiska och juridiska personer. En ansökan kan också undertecknas enligt fullmakt, se avsnitt 4.2.5 Fullmakt.

b) Ansökan ska innehålla inteckningsbelopp i svenska kronor. Beloppet kan också anges i utländsk valuta och förutsättningen är att det finns en aktuell kurs mellan valutan och svenska kronor. Det ska finnas tillgång till en löpande kurs för direkt växling till svenska kronor.

För beräkning av stämpelskatt vid utländsk valuta, se avsnitt 11.8 Omräkning av utländsk valuta.

c) Ansökan ska gälla hela fastigheten/fastigheterna, benämnt **helhetsprincipen**. Ansökan får därför inte gälla ett område av fastighet eller andel i fastighet. Se exempel andel och område nedan.

d) Ansökan får gälla flera fastigheter gemensamt (samінteckning) om fastigheterna har samma ägare. Detta under förutsättning att ägarandelarna är lika på samtliga fastigheter som ska intecknas gemensamt, **homogenitetsprincip 1,** se exempel homogenitetsprincip nedan. Tomträtter kan inte intecknas gemensamt enligt 22 kap. 15 § JB.

e) Ansökan ska, om fastigheten sedan tidigare har beviljade inteckningar, gälla samma fastighet (särinteckning) eller samma fastigheter (samінteckning), **homogenitetsprincip 2,** se exempel homogenitetsprincip nedan.

f) ansökan får gälla flera fastigheter gemensamt om fastigheterna ligger inom samma inskrivningskontors verksamhetsområde, **regionalitetsprincipen**, se exempel regionalitetsprincip nedan.

Fastighetsinskrivningen består av sju olika inskrivningskontor. Om fastigheterna i ansökan ligger i kommuner som tillhör samma inskrivningskontor kan de intecknas gemensamt (Förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet 16 §). Se avsnitt 7.1.3 Inskrivningskontorens kommuner för specifikation på vilka kommuner som tillhör respektive inskrivningskontor.

Om en ansökan om inteckning gäller flera fastigheter och ansökan inte kan beviljas i någon av dessa fastigheter, fattas samma beslut för samtliga fastigheter, se prop. 1970:20 A s. 300, B. s. 630. Exempelvis om det finns förbehåll på en av fastigheterna ska hela ärendet skjutas upp. Inskrivningar som servitut och nyttjanderätt påverkar inte en ansökan om inteckning. Se exempel på inskrivningar nedan.

Observera att det på grund av äldre regler har varit möjligt att inteckna i del av fastighet samt ta ut både sär- och samінteckning, se avsnitt 7.1.4 Äldre regler.

Samtycke till inteckning

Om fastighetsägaren är gift är huvudregeln att fastigheten är giftorättsgods och då krävs samtycke från dennes make/maka enligt 7 kap 5 § ÄktB. En fastighet kan vara enskild egendom genom gåva, testamente eller äktenskapsförord och då krävs inte alltid samtycke, se avsnitt 5.1 Makars egendomsförhållanden.

Om fastighetsägare har skilt sig under tiden denne ägt fastigheten kan samtycke från dennes före detta make/maka behövas. Har fastigheten ingått i bodelning eller är enskild egendom, krävs inte alltid samtycke, se avsnitt 5.1 Makars egendomsförhållanden.

Om fastighetsägaren är sambo och fastigheten är gemensam bostad krävs samtycke från dennes sambo enligt 23 § Sambolagen. Samboskap registreras inte som ett äktenskap, därför saknas möjlighet att kontrollera vem en fastighetsägare är sambo med. Samtycke kan därför bara krävas om det finns en anteckning i fastighetsregistret om att fastigheten utgör gemensam bostad för samborna.

När medgivande från make/maka krävs ska det skickas in skriftligt eller elektroniskt/digitalt, se avsnitt 5.1.4.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar för mer information om hur medgivandet ska ges in beroende på hur ansökan ursprungligen kom in.

Anmärkning/Anteckning

Det kan finnas anmärkningar eller anteckningar som behöver utredas innan inteckning kan beviljas.

Den vanligast förekommande **anmärkningen/anteckningen** är **förbehåll** som innebär en begränsning i fastighetsägarens rätt att förfoga över fastigheten. Vid en ansökan om inteckning behöver vi utreda förbehåll som är inskrivna som förbehåll eller förbehåll om inteckning. Handlingen som visar förbehållet ska granskas och bedömas. Pantsättning görs av bank eller annan kreditgivare och förbehåll som gäller pantsättning behöver inte utredas. Se avsnitt 4.2.4 Förbehåll.

Andra vanliga **anmärkningar/anteckningar** som behöver utredas är exempelvis

- tvist/bättre
- överklagande
- gemensam bostad sambo
- konkurs/kvarstad/förvar
- utmätning/exekutiv försäljning/expropriation
- sammanläggning
- inteckningsanmärkning: gäller i del av fastighet (gäller inteckningar som är beviljade före 1972), läs mer under avsnitt 7.1.4 Äldre regler

Listan är inte uttömmande och ytterligare anmärkningar/anteckningar som behöver utredas kan förekomma. För att läsa mer om hur en ansökan om inteckning påverkas av anmärkningarna/anteckningarna enligt ovan, se respektive avsnitt.

Anmärkning som ANM, ID-nummer kompletterat, Namn, Avyttringsskyldighet och Lagfart avser stamfastigheten behöver som huvudregel inte utredas vid ansökan om inteckning.

Avslagsgrunder

- Ansökan har inte gjorts av fastighetsägaren eller fastighetsbeteckning saknas, 22 kap. 3 § 1 st. p. 1 JB.
- Ansökan saknar ett bestämt belopp eller ett belopp som saknar aktuell kurs för växling mellan den aktuella valutan och svenska kronor, 22 kap. 3 § p 1 JB.
- Ansökan strider mot homogenitetsprinciperna, helhetsprincipen och regionalitetsprincipen, 22 kap. 3 § 1 st. p 1 JB.
- Ett förbehåll som förbjuder inteckning i fastigheten, 22 kap. 3 § 1 st. p 2 JB. se RH 1983:50 och avsnitt 4.2.4 Förbehåll.
- En inskrivning av tomträtt är beviljad eller sökt i fastigheten, 22 kap. 3 § 1 st. p. 3 JB.
- Fastigheten har frångått sökanden genom exekutiv försäljning, expropriation eller tvångsförvärv, 22 kap. 3 § 1 st. p. 4 JB.
- Sökanden är försatt i konkurs, 22 kap. 3 § 1 st. p. 5 JB.

- Del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller hela fastigheten eller del av fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar, 22 kap. 3 § 1 st. p. 6 JB.

Uppskov

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen kan skjuta upp ett ärende till en senare inskrivningsdag för att utreda det, 19 kap 14 § JB.

Vilandegrunder

- Sökandes ansökan om lagfart är vilandeförklarad och det saknas samtycke från den som har lagfart, 22 kap. 4 § 1 st. p. 1 JB. Se exempel vilande förvärv
- Rättegång pågår om bättre rätt till fastigheten, 22 kap. 4 § 1 st. p. 2 JB.
- Samtycke från make/maka eller före detta make/maka saknas enligt 7 kap. 5 § ÄktB, 22 kap. 4 § 1 st. p. 3 JB.
- Samtycke från sambo saknas och anteckning om gemensam bostad finns i fastighetsregistret, 22 kap. 4 § 1 st. p. 4 JB.
- Ansökan är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, exempelvis överförmyndarens samtycke, 22 kap. 4 § 1 st. p. 5 JB.

Exempel helhetsprincipen/andel

Tabell 8 Exempel på helhetsprincipen/andel

Alby 1:1 A och B är ägare	A och B äger hälften var av Alby 1:1 A har intecknat sin andel 1970, före den 1 januari 1972 var det möjligt att inteckna sin del i fasigheten Läs mer i avsnittet 7.1.4 Äldre regler
Inteckning 1970 i A:s andel	Fastigheten kan idag inte intecknas eftersom den har en tidigare uttagen inteckning som gäller i del av hela fastigheten.
Möjlig lösning: Döda samtliga inteckningar och inteckna fastigheten.	

Exempel helhetsprincipen/område

Tabell 9 Exempel på helhetsprincipen/område

Alby 2:1 A är ägare	B har sökt lagfart på område.	Lagfarten för B är vilande enligt 20 kap 7 § 11 eftersom förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning

Den vilande lagfarten på område gör det omöjligt att inteckna fastigheten, helhetsprincipen. Det spelar ingen roll om lagfaren ägare samtycker till uttag av inteckning.
*Ansökan ska **avslås** enligt 22 kap 3 § 1 p JB med hänvisning till att fastighet inte får intecknas i del av fastighet enligt 22kap 2 § 3 st. JB.*

Exempel Homogenitetsprincip

Tabell 10 Exempel på Homogenitetsprincip

Alby 4:1 A är ägare	Alby 5:1 B är ägare	Olika ägare på de två fastigheterna. I fastigheterna finns en gemensam inteckning.
Gemensam Inteckning		Homogenitetsprincip 1 gör att fastigheterna inte kan intecknas gemensamt, eftersom de nu har olika ägare. Homogenitetsprincip 2 gör att ansökan behöver avse båda fastigheterna eftersom de tidigare har gemensam inteckning. Fastigheterna kan idag inte intecknas.
Möjlig lösning: Döda gemensam inteckning och inteckna fastigheterna var för sig.		

Exempel Homogenitetsprincip

Tabell 11 Exempel på Homogenitetsprincip

Alby 8:1 A äger 1/2 B äger 1/2	Alby 8:2 A äger 1/4 B äger 3/4	När A och B ägde 1/2 var av fastigheterna Alby 8:1 och 8:2 intecknades dessa gemensamt. Ägandet av fastigheten Alby 8:2 har sedan förändrats.
Gemensam inteckning		Eftersom fastigheterna inte har ett *likt* ägande är Homogenitetsprincip 1 inte uppfylld för en ny gemensam inteckning. Homogenitetsprincip 2 gör att ansökan behöver avse de båda fastigheterna eftersom de tidigare har gemensam inteckning. Fastigheterna kan i dag inte intecknas.
Möjlig lösning: Döda gemensamma inteckningar och inteckna fastigheterna var för sig.		

Exempel Homogenitetsprincip

Tabell 12 Exempel på Homogenitetsprincip

<table>
<tr><td colspan="2">Alby 7:1
A äger 1/2
B äger 1/2</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Inteckning finns</td><td>Ansökan om lantmäteriförrättning, avstyckning. Ny fastighet bildas Alby 7:2. Vid ansökan om avstyckning kan begäras att styckningslotten skall vara fri från inteckningar, vilket prövas i förrättningen. Görs inte det flyter beviljade inteckningar ut och gäller även i den nya fastigheten.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nytt läge:</td><td></td></tr>
<tr><td>Stamfastighet
Alby 7:1

A och B äger 1/2</td><td>Styckningslott
Alby 7:2

A och B äger 1/2</td><td>I detta fall gjordes ingen begäran om inteckningsfri avstyckning.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Gemensam inteckning</td><td>Så länge A och B äger fastigheterna med lika ägande kan gemensam inteckning tas ut då homogenitetsprincip 1 och 2 är uppfyllda.</td></tr>
</table>

Exempel Homogenitetsprincip

Tabell 13 Exempel på Homogenitetsprincip

<table>
<tr><td>Alby 6:1</td><td>Alby 6:2</td><td>A äger båda fastigheterna.</td></tr>
<tr><td>Inteckning finns sedan tidigare i Alby 6:1</td><td></td><td>Homogenitetsprincip 2 gör att fastigheterna kan intecknas var för sig (särintecknas), eftersom det finns inteckning i en av fastigheterna.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Vill ägaren till fastigheterna inteckna dem gemensamt behöver samtliga inteckningar dödas. Efter det kan fastigheterna intecknas gemensamt (saminteckna) enligt homogenitetsprincip 1 och 2.</td></tr>
</table>

Exempel Regionalitetsprincip

Tabell 14 Exempel på Regionalitetsprincip

<table>
<tr><td>Malmö
Alby 3:1</td><td>Stockholm
Ekby 3:1</td><td></td></tr>
</table>

A är ägare	A är ägare	
Förfrågan om att inteckna fastigheterna gemensamt		Eftersom fastigheterna ligger i olika inskrivningskontors verksamhetsområde är **inte** regionalitetsprincipen uppfylld, fastigheterna kan inte intecknas gemensam.

Exempel Inskrivningar

Tabell 15 Exempel på Inskrivningar

Alby 5:1 A är ägare	Alby 5:2 A är ägare	I 5:1 finns det en inskrivning av ett servitut I 5:2 finns det inskrivet en nyttjanderätt
Servitut	Nyttjanderätt	Rättigheter som är inskriva på en fastighet/fastigheter saknar betydelse vid prövningen av ansökan om inteckning.

Exempel Vilande förvärv

Tabell 16 Exempel på Vilande förvärv

Alby 10:1 A är ägare	Lagfarten för B är vilande enligt 20 kap 7 § 13 p då köpet är beroende av villkor. B ansöker om inteckning.
B har sökt lagfart.	Ansökan om inteckning ska göras av den som senast sökt lagfart, enligt 22 kap 3 § 1 p.
Finns samtycke från den lagfarna ägaren i ärendet kan inteckningen beviljas. Saknas samtycke från den som har lagfart, ska inteckningen förklaras vilande enligt 22 kap. 4 § 1 st. p. 1 JB.	

7.1.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

Högsta domstolen, SÖ 119

Om dödsbo inte sökt lagfart på en fastighet, kan dödsboets ansökan om inteckning inte beviljas eller förklaras vilande, utan ansökan ska avslås, 22 kap.3 § 1 p. JB.

RH 1983:61

A sålde genom transportköp en fastighet till B. Ansökan om lagfart för såväl A som B förklarades vilande på samma inskrivningsdag. B, som förvärvat fastigheten senare än A, ansågs, med uteslutande av A, som den för vilken lagfart senast sökts.

RH 1983:50

Ett förbehåll för en gåvotagare att inte utan medgivande från givaren avhända sig fastigheten utgör inget hinder för gåvotagaren att söka inteckning utan medgivande.

Hässleholms tingsrätt 2018-05-31 i Ä 770-17

De tidigast registrerade ägarna skrevs in som lagfarna ägare under sent 1800-tal och dessa personer får förmodas vara avlidna. Därför var det inte möjligt att få deras samtycke eller medgivande och det fanns inte heller någon reell möjlighet att få ett undertecknande från samtliga lagfarna ägare.

Lunds tingsrätt 2024-05-23 i Ä 2762-24

De två fastigheterna hade 14 andelsägare och de tidigast registrerade lagfarna ägarna skrevs in sent 1800-tal respektive början av 1900-talet. Flertalet delägare kunde förmodas vara avlidna och det var praktiskt omöjligt att inhämta medgivande från samtliga delägare. Dessutom avsåg inteckningarna i sammanhanget obetydliga belopp om totalt 5 450 kr. Det fanns därför skäl att låta döda inteckningarna även utan samtliga delägares biträde.

7.1.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Ansökan om inteckning och lagfart skickas in på samma dag

Om säljaren ansöker om inteckning och lagfartsansökan för ny köpare kommer in på samma inskrivningsdag, ska ansökan om inteckning avslås eftersom den inte gjorts av den som senast sökt lagfart, 22 kap. 1–3 §§ JB.

Bristande överensstämmelse mellan ägare enligt ansökan och fastighetsregistret

Ibland stämmer inte ansökan om inteckning överens med vad som finns inskrivet i fastighetsregistret avseende ägarbilden. Problemet aktualiseras främst vid två situationer och gäller oavsett om det är en pappers- eller E-ansökan/digital ansökan. I den första ägs en fastighet av två makar, men endast en av makarna skriver under som ägare och den andra maken ger sitt samtycke. Det accepteras eftersom båda makarna har undertecknat ansökan. Den andra situationen är om endast den ena maken/makan äger fastigheten men båda makarna har undertecknat som ägare. Även det fallet accepteras. Man bör dock i båda fallen informera ingivaren.

Inteckning i tomträtt

Observera att tomträtter inte kan intecknas gemensamt med annan fastighet eller tomträtt, 22 kap. 15 § JB. En ansökan om gemensam inteckning i tomträtt ska avslås.

Företeckning över förarbeten med mera

De särskilda bestämmelserna om ansökan om inteckning och handläggning av sådan ansökan finns i 22 kap. 1–6 §§ JB. Övergångsbestämmelser finns i

61 och 62 §§ JP. Motiv: prop. 1970:20 del B s. 610–644, 1025, del A s. 297–300, 388, 414, JP-prop. s. 148, 430, 454.

Fler vilandebevis i samma inteckningsärende

Fastighetsinskrivningen ska inte fatta ett nytt vilandebeslut efter ett tidigare vilande. Som huvudregel ska detta inte ske även om det uppkommit nya vilandegrunder. I första hand ska ett föreläggande enligt 19 kap. 18 § JB skickas ut med en upplysning om vad ärendet ska kompletteras med för att kunna beviljas. Om det föreligger särskilda omständigheter ska ett nytt vilandebeslut meddelas. Innan detta sker ska sökanden först ge in det tidigare utfärdade vilandebeviset innan Fastighetsinskrivningen meddelar ett nytt vilandebeslut. En sådan omständighet är om sökanden har för avsikt att överklaga den nya vilandegrunden och denna rätt annars går förlorad.

Ansökan om inteckning i en fastighet som är gemensamt intecknad

Om det kommer in en ansökan om inteckning i en fastighet som sedan tidigare är gemensamt intecknad ska kontakt med ingivare/sökande tas för förtydligande om avsikten varit att ansöka om inteckning på samtliga berörda fastigheter. Om avsikten varit att fastigheterna fortsatt ska vara gemensamt intecknade, kan ett förtydligande från ingivare/sökande godtas. Lyckas handläggaren inte få tag på ingivare/sökande ska ett avslag meddelas på grund av att homogenitetsprincip 2 inte är uppfylld. Se avsnitt 7.1. Ansökan om inteckning.

Inomläge

Framgår det av ansökan att de sökta inteckningarna ska ligga inom ett visst inomläge får Fastighetsinskrivningen kontakta sökanden för att utreda om det inomläge som angetts i ansökan är det rätta, om det inte stämmer med vad som angetts i ansökan. Inomläget men inte inteckningsbeloppet får ändras genom tjänsteanteckning. Fastighetsinskrivningen har dock inte någon kommuniceringsskyldighet om att underrätta sökanden om kommande avgöranden, se Göta hovrätt, Ö 2586–06.

Oklar ansökan om inteckning

Hur ska Fastighetsinskrivningen behandla en ansökan där rutan ”inteckning” inte är ikryssad men rutan ”belopp på vilket de nya inteckningarna ska gälla” är ifylld?

En sådan ansökan kan i regel godtas, men skulle ansökan i andra avseenden vara otydlig, ska ingivaren kontaktas per telefon för besked om ansökan avser inteckning. Om ingivaren bekräftar att ansökan avser inteckning ska en tjänsteanteckning göras i ärendet.

Hantering av vilandebevis efter avvisning

Efter att man har avvisat en vilande inteckning ska den som har vilandebeviset skicka in det i original till Fastighetsinskrivningen för makulering.

Vilandebeviset är en värdehandling men gäller inte längre efter att ärendet har avvisats.

7.1.3 INSKRIVNINGSKONTORENS KOMMUNER

Fastighetsinskrivningen består av sju olika inskrivningskontor. Om fastigheterna i ansökan är belägna i kommuner som tillhör samma inskrivningskontor kan de intecknas gemensamt enligt regionalitetsprincipen. I förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet 16 § framgår indelning i verksamhetsområden och inskrivningskontor.

Tabell 17 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Eksjö

Kommun	Kommun
Alvesta	Ljungby
Aneby	Ljusnarsberg
Askersund	Mariestad
Borgholm	Markaryd
Boxholm	Mjölby
Degerfors	Motala
Eksjö	Mullsjö
Emmaboda	Mönsterås
Essunga	Kalmar
Falköping	Mönsterås
Finspång	Mörbylånga
Gislaved	Nybro
Gnosjö	Nora
Grästorp	Norrköping
Gullspång	Nässjö
Götene	Oskarshamn
Habo	Skara
Hallsberg	Skövde
Hjo	Sävsjö
Hultsfred	Söderköping
Hällefors	Tibro
Högsby	Tidaholm
Jönköping	Tingsryd
Kalmar	Torsås
Karlsborg	Tranås
Karlskoga	Töreboda
Kinda	Uppvidinge
Kumla	Vara
Laxå	Vimmerby
Lekeberg	Västervik
Lessebo	Växjö
Lidköping	Åtvidaberg

Kommun	Kommun
Lindesberg	Älmhult
Linköping	Örebro

Tabell 18 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Härnösand

Kommun	Kommun
Berg	Ovanåker
Bollnäs	Ragunda
Bräcke	Sandviken
Gävle	Sollefteå
Hofors	Strömsund
Hudiksvall	Sundsvall
Härjedalen	Söderhamn
Härnösand	Timrå
Kramfors	Ånge
Krokom	Åre
Ljusdal	Örnsköldsvik
Nordanstig	Östersund
Ockelbo	

Tabell 19 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Hässleholm

Kommun	Kommun
Bjuv	Malmö
Bromölla	Olofström
Burlöv	Osby
Båstad	Perstorp
Eslöv	Ronneby
Helsingborg	Simrishamn
Hässleholm	Sjöbo
Höganäs	Skurup
Hörby	Svalöv
Höör	Tomelilla
Karlshamn	Vellinge

Kommun	Kommun
Karlskrona	Ystad
Klippan	Åstorp
Kristianstad	Ängelholm
Kävlinge	Örkelljunga
Landskrona	Östra Göinge
Lomma	
Lund	

Tabell 20 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Mora

Kommun	Kommun
Arboga	Mora
Avesta	Norberg
Borlänge	Orsa
Fagersta	Rättvik
Falun	Sala
Gagnef	Skinnskatteberg
Hallstahammar	Smedjebacken
Hedemora	Surahammar
Kungsör	Säter
Köping	Vansbro
Leksand	Västerås
Ludvika	Älvdalen
Malung-Sälen	

Tabell 21 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Norrtälje

Kommun	Kommun
Botkyrka	Oxelösund
Danderyd	Sigtuna
Ekerö	Sollentuna
Enköping	Solna
Eskilstuna	Stockholm
Flen	Strängnäs
Gnesta	Sundbyberg

Kommun	Kommun
Gotland	Tierp
Haninge	Trosa
Heby	Tyresö
Huddinge	Täby
Håbo	Upplands Bro
Järfälla	Upplands Väsby
Katrineholm	Uppsala
Knivsta	Vallentuna
Lidingö	Vaxholm
Nacka	Vingåker
Norrtälje	Värmdö
Nykvarn	Älvkarleby
Nyköping	Östhammar

Tabell 22 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Skellefteå

Kommun	Kommun
Arjeplog	Pajala
Arvidsjaur	Piteå
Bjurholm	Robertsfors
Boden	Skellefteå
Dorotea	Sorsele
Gällivare	Storuman
Haparanda	Umeå
Jokkmokk	Vilhelmina
Kalix	Vindeln
Kiruna	Vännäs
Luleå	Åsele
Lycksele	Älvsbyn
Malå	Överkalix
Nordmaling	
Norsjö	

Tabell 23 Kommuner som hör till inskrivningskontoret i Uddevalla

Kommun	Kommun
Ale	Lilla Edet
Alingsås	Mark
Arvika	Munkedal
Bengtsfors	Munkfors
Bollebygd	Mölndal
Borås	Partille
Dals-Ed	Sotenäs
Eda	Stenungssund
Falkenberg	Storfors
Filipstad	Strömstad
Forshaga	Sunne
Färgelanda	Säffle
Grums	Svenljunga
Göteborg	Tanum
Hagfors	Tjörn
Halmstad	Torsby
Hammarö	Tranemo
Herrljunga	Trollhättan
Hylte	Uddevalla
Härryda	Ulricehamn
Karlstad	Varberg
Kil	Vårgårda
Kristinehamn	Vänersborg
Kungsbacka	Åmål
Kungälv	Årjäng
Laholm	Öckerö
Lerum	

Äldre regler

Före 1987 togs inte hänsyn till inteckningar som beviljats eller sökts före 1972, JP 62 §. Detta undantag gällde även när tidigare inteckning besvärade

del av fastighet. Efter utgången av år 1986 gäller homogenitetsprincip 2 beträffande samtliga inteckningar i fastigheterna.

Finns det inteckningar beviljade i fastigheten före 1986 med anmärkningen ”gäller i del av fastighet” så kan ny inteckning inte beviljas enligt reglerna om homogenitetsprincip 2. Enda sättet för att kunna inteckna en sådan fastighet i framtiden är att döda den/de inteckning som gäller i del av fastighet.

På grund av förbudet mot särinteckning i gemensamt intecknat fastighetskomplex måste, såsom ovan anförts, en ansökan om inteckning i flera fastigheter anses odelbar. Före den 1 januari 1972 gällde emellertid inte något förbud mot sådana inteckningar. En ansökan om gemensam inteckning kunde därför bifallas i en del av den fasta egendomen som ansökan avsåg och vilandeförklaras i återstoden. Om en sådan partiellt vilandeförklarad ansökan fullföljs och hinder inte möter mot bifall beträffande all den egendom som omfattas av vilandeförklaringen, ska pantbrev utfärdas. Pantbrevet bör i analogi med vad som gäller vid utsträckning omfatta samtliga fastigheter i vilka inteckningen efter fullföljden gäller, se avsnitt 7.3 Utsträckning.

Inteckningsansökan som har upprättats före 1972 i form av fordringsbevis med inteckningsmedgivande ska godtas som ansökan om inteckning och anses avse ett penningbelopp motsvarande fordringens kapitalbelopp, 61 § JP. Har en sådan ansökan förklarats vilande före 1972, får den, när den fullföljts, bifallas, om den uppfyller villkoren enligt äldre bestämmelser, oavsett om föreskrifterna i JB är uppfyllda eller inte.

Följande ska iakttas vid handläggning av inteckningsärenden då ansökan sker med åberopande av fordringshandling med inteckningsmedgivande tecknat före JB:s ikraftträdande.

Tabell 24 Tidpunkt för ansökan och åtgärd

Tidpunkt för ansökan		**Åtgärd**
En före 1/1 1972 vilandeför-klarad ansökan fullföljs	1.	Ansökan prövas enligt den annars upphävda förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom
	2.	Pantbrev utfärdas på skuldebrevets kapitalbelopp (vid bifall)
	3.	På pantbrevet antecknas: Den till grund för pantbrevet liggande inteckningen har sökts (datum, nr)
	3.	På pantbrevet antecknas:

Tidpunkt för ansökan		Åtgärd
		Den till grund för pantbrevet liggande inteckningen har sökts (datum, nr)
	4.	Skuldebrevet återlämnas till ingivaren med påskrift som sägs vid 7.2.1 pantbrev (avskrift ska inte behållas av Fastighetsinskrivningen)
En icke vilandeförklarad ansökan skickas in	1.	Ansökan prövas enligt JB
	2.	Pantbrev utfärdas på skuldebrevets belopp (vid bifall)
	3.	Inga särskilda anteckningar på pantbrevet
	4.	Skuldebrevet återlämnas till ingivaren (avskrift kvar hos Fastighetsinskrivningen) med påskrift att det upptagits som ansökan om inteckning

7.2 Pantbrev

Pantbrev är ett bevis om att inteckning beviljats i en fastighet. Pantbreven är antingen skriftliga eller digitala, så kallade datapantbrev.

Datapantbrev hanteras från 10 maj 2021 i ett nytt system, Pantsystem. I det nya systemet används vissa nya begrepp och andra begrepp ersätts, se nedanstående exempel.

Observera att begreppen i lagtexten inte har bytts ut. Det innebär att lagtexten och handboken fortsatt anger äldre begrepp som Pantbrevssystem, Pantbrevsregistret, pantbrev och datapantbrev.

Tabell 25 Visar begrepp i det nya systemet och gammalt begrepp

Begrepp i det nya systemet	Gammalt begrepp
Pantsystem – internt namn på det nya systemet	Pantbrevssystemet – namn på det gamla systemet som avvecklats (ersätts inte i lagtext/handbok)
Panthavarnummer	Arkivnummer

Begrepp i det nya systemet	Gammalt begrepp
Styrningsnummer	Styrningsarkiv
Digital pant	Datapantbrev (ersätts inte i lagtext/handbok)
Pant - kort för digital pant	Pantbrev – kort för datapantbrev (ersätts inte i lagtext/handbok)
Pantförteckning	Arkivförteckning
Ägarregistrera pant	Flytta pant till ägararkivet
Är panten ägarregistrerad?	Ligger panten i ägararkivet?
Registrera panthavarnummer på pant	Hämta pant från ägararkivet
Registrera till Fastighetsinskrivningen	Flytta till Fastighetsinskrivningen/IM
Registrera till Kronofogden	Flytta till Kronofogden/KFM
Registrera pant till fastighetsinskrivningen	Spärra pantbrev (för Fastighetsbildningen)
Samarbete	Begreppet saknas i det gamla systemet Samarbete innebär att två organisationer/organisationsnummer kommer överens om att ge varandra insyn över de panter som finns registrerade hos respektive panthavare

7.2.1 SKRIFTLIGA PANTBREV

Fastighetsinskrivningens bevis om inteckning kallas pantbrev, 6 kap. 1 §. Ett pantbrev ska utfärdas när en ansökan om inteckning beviljas, 19 kap. 20 § 1 st. och 22 kap. 5 a § JB. Dessa utgörs antingen av datapantbrev eller ett skriftligt pantbrev. Samtliga pantbrev framställs av Lantmäteriet. Fastighetsägaren använder pantbrevet när hen vill låna pengar och använda fastigheten som säkerhet för lånet.

Inteckningshandling från tiden före 1972 ska anses som pantbrev på den tidigare beviljade inteckningens kapitalbelopp, 23 § JP. I Fastighetsinskrivningens nomenklatur (regler för namnskrivning), till exempel vid dagbokföring och i bevis, bör dock skillnad göras mellan inteckningshandling och pantbrev beroende på om utfärdandet skett före eller efter den 1 januari 1972.

Fullföljs ansökan som vilandeförklarats före 1972, måste fordringsbeviset skickas in. Det får inte förstöras utan ska förses med påskrift att det inte längre medför någon rätt i fastigheten och återlämnas till sökanden (övergångsbestämmelserna till numera upphävda IK).

Fastighetsinskrivningen sätter en stämpel med i princip följande text på fordringsbeviset:

> LANTMÄTERIET
> Fastighetsinskrivning ort
> BESLUT …….
> Handlingen medför inte någon rätt i fastigheten

Skriftliga pantbrev till annan än fakturamottagare

Skriftligt pantbrev skickas till den som anges som fakturamottagare på ansökan. Undantag från denna regel görs endast vid synnerliga skäl.

7.2.2 DATAPANTBREV

Den 1 juli 1994 trädde lagen (1994:448) om pantbrevsregister i kraft. Genom lagstiftningen introducerades termen ”datapantbrev” som är benämning på den registrering av en inteckning som sker i pantbrevsregistret i stället för utfärdande av skriftliga pantbrev. Märk att fysiska personer inte kan registreras som pantbrevsinnehavare.

Är datapantbrevet ägarregistrerat anses den lagfarne ägaren vara pantbrevsinnehavare, 4 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister. Datapantbrevet registreras till de banker, kreditinstitut med flera som har tillstånd enligt 14 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

I Fastighetsregistret framgår det i anslutning till inteckningen vilken typ av pantbrev det rör sig om. Är det ett skriftligt pantbrev står det uttryckligen skriftligt pantbrev i registret. Står det ingenting är det ett datapantbrev.

När banken eller kreditinstitutet söker en inteckningsåtgärd på befintlig inteckning skickas ansökan in och datapantbrevet registreras till Fastighetsinskrivningen. Finns det skriftliga pantbrev ska dessa också skickas in i ärendet. Alltså kan banken/kreditinstitutet inte längre förfoga över datapantbrevet.

Om det saknas något datapantbrev får Fastighetsinskrivningens handläggare ett varningsmeddelande i handläggningssystemet. Handläggaren kan försöka nå ingivaren i ärendet för att få datapantbreven registrerade till Fastighetsinskrivningen eller få in det eller de skriftliga pantbreven. Går det inte att nå ingivaren eller kan pantbreven inte skickas in, ska ansökan avslås.

Vem är pantbrevshavare

Den lagfarne ägaren kan beställa informationen om var pantbreven finns på www.lantmateriet.se alternativt genom att ringa Kreditmarknadsservice så hjälper de till med beställning. Det beställda utdraget skickas skriftligen med post eller till digital myndighetsbrevlåda (om fastighetsägaren är ansluten till sådan). Ett ombud kan efter uppvisande av en fullmakt från fastighetsägaren även få ta del av uppgiften, fullmakten behöver då vara väl specificerad kring att uppdraget gäller att ta ut uppgifter kring panten.

7.2.3 VILANDEBEVIS

Förklaras en ansökan om inteckning vilande ska ett vilandebevis framställas, 19 kap. 20 § 1 st. och 22 kap. 4 § 2 st. JB. Enligt 9 § 1 st. IF ska det skriftliga vilandebeviset framställas av Lantmäteriet. Har vilandeförklaring skett före 1972, ska inteckningshandlingen anses som vilandebevis på den sökta inteckningens kapitalbelopp, JP 23 §.

Hantering av vilandebevis efter avvisning

Efter att man har avvisat en vilande inteckning ska den som har vilandebeviset skicka in det i original till Fastighetsinskrivningen för makulering.

Vilandebeviset är en värdehandling men gäller inte längre efter att ärendet har avvisats.

7.3 Utsträckning

Utsträckning innebär att inteckningen utökas till att belasta fler fastigheter. Inteckningen kommer att vara redovisad som gemensam inteckning med samma datum och aktnummer som den tidigaste inteckningen.

Inteckning får utsträckas till att avse ytterligare en eller flera fastigheter, 22 kap. 7 § JB.

Ansökan får göras av fastighetsägaren, det vill säga den för vilken lagfart senast är sökt, se 22 kap. 1 § JB. Pantbrevet till den inteckning som ansökan avser ska alltid skickas in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), 22 kap. 13 § JB. Detsamma gäller eventuellt vilandebevis, 22 kap. 14 § JB. Lagens krav på medgivande av innehavaren är därmed uppfyllt.

Beträffande ansökan om utsträckning gäller i tillämpliga delar bestämmelserna angående ansökan om inteckning i flera fastigheter. Helhets-, regionalitets- och homogenitetsprinciperna ska beaktas. Det betyder att en inteckning i en fastighet inte kan utsträckas att gälla i en fastighet, som redan svarar för en särinteckning. I förarbetena framhåller departementschefen ett särskilt fall, nämligen då två eller flera fastigheter svarar för en gemensam inteckning samtidigt som någon av dem svarar för en särinteckning. Med särinteckning menas att det innan 1972 var möjligt att inteckna andelar i en fastighet eller bara en fastighet även om den är samintecknad. I detta fall kan inteckningen utsträckas endast då

särinteckningen gäller med sämre rätt än de gemensamma inteckningarna. Detta då en inteckning som utsträcks ska gälla med samma företrädesrätt i den nya egendomen som i den egendom där inteckningen tidigare gäller. Särinteckning med bättre rätt än gemensam inteckning får alltså inte utsträckas då inteckningarna inte skulle gälla med samma förmånsrätt, vilket strider mot homogenitetsprincip 2, 22 kap. 3 § 1 st. p 1 JB, se prop. 1970:20 del B s 646 f.

Om en redan beviljad inteckning ska utsträckas och hinder möter mot inteckning i den nya fastigheten, ska ansökan alltid avslås.

I förekommande fall behövs också samtycke från make/maka/sambo.

Utsträcks flera inteckningar samtidigt ska företrädesrätten, mellan inteckningarna i de fastigheter till vilka utsträckning sker, antecknas i fastighetsregistret. Sådan anteckning bör ske oavsett om de inteckningar som utsträcks ursprungligen gäller med företrädesrätt inbördes på grund av att de sökts på skilda inskrivningsdagar, 17 kap. 6 § JB eller enligt särskilt beslut, 22 kap. 6 § JB.

Bevis att ansökan om utsträckning bifallits utfärdas i form av helt nytt pantbrev, 19 kap. 20 § 1 st. och 22 kap. 5 a § JB.

Sker utsträckning samma dag av flera inteckningar, anges på pantbreven den inbördes företrädesrätten mellan inteckningarna.

Avser utsträckningen inteckning som beviljats och det finns ett skriftligt pantbrev ska detta förstöras. Är det ett datapantbrev underrättas Lantmäteriet automatiskt av handläggningsprogrammet. Avser utsträckningen en inteckningshandling ska Fastighetsinskrivningen sätta en stämpel med följande text på fordringsbeviset:

> LANTMÄTERIET
> Fastighetsinskrivning ort
> BESLUT …….
> Handlingen medför inte någon rätt i fastigheten

Vilandeförklaring kan förekomma vid utsträckning av inteckning som är vilande. Bevis om vilandeförklaringen av ansökan om utsträckning utfärdas i form av helt nytt vilandebevis, 19 kap. 20 § 1 st. och 22 kap. 4 § 3 st. JB. Avser utsträckningen inteckningsansökan som har vilandeförklarats enligt JB, ska det vilandebevis som tidigare utfärdats förstöras.

Förteckning över förarbeten med mera.

Motiv: prop. 1970:20. B s. 646, 674, A s. 300, JP-prop. s. 134.

7.4 Utbyte

Utbyte innebär att ett pantbrev byts ut mot flera nya pantbrev med den ursprungliga inteckningens ansökningsdag och aktnummer samt högst samma inteckningsbelopp med tillägg av A, B, C etcetera och på motsvarande plats i företrädesordningen.

Ett pantbrev får bytas ut mot två eller flera nya pantbrev, 22 kap. 8 § JB. Motsvarande gäller vilandebevis, se prop. 1970:20 del B s. 650, 674, A s. 301, 417, JP-prop. s. 134.

Ansökan får göras av fastighetsägaren, det vill säga den för vilken lagfart senast är sökt; se 22 kap. 1 § JB. Pantbrevet ska alltid skickas in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), 22 kap. 13 § JB, detsamma gäller vilandebevis, 22 kap. 14 § JB. Lagens krav på medgivande av innehavaren är därmed uppfyllt. På begäran ska Fastighetsinskrivningen bestämma i vilken ordning pantbreven sinsemellan ska medföra företrädesrätt, 22 kap. 6 och 8 §§ JB. Vid utbyte av pantbrev krävs inte samtycke från make/maka/sambo eller överförmyndaren.

Bifalls ansökan om utbyte av pantbrev utfärdas nya pantbrev som ersätter tidigare handling, 19 kap. 20 § och 22 kap. 5 a § JB.

Det tidigare skriftliga pantbrevet eller vilandebeviset ska förstöras. Är det ett datapantbrev underrättas Lantmäteriet automatiskt av handläggningsprogrammet. Avser utbytet en inteckningshandling ska Fastighetsinskrivningen sätta en stämpel med följande text på fordringsbeviset:

> LANTMÄTERIET
> Fastighetsinskrivning ort
> BESLUT …….
> Handlingen medför inte någon rätt i fastigheten

7.5 Sammanföring

Sammanföring innebär att flera inteckningar i ordningsföljd förs samman till en inteckning.

Flera inteckningar i fast egendom respektive tomträtt får sammanföras till en inteckning, 22 kap. 8 a § JB, se prop. 1976/77:72. Märk dock att inteckningar som är införda i pantbrevsregistret, datapantbrev, endast får sammanföras om samtliga inteckningar som omfattas av åtgärden är införda i pantbrevsregistret och har samma pantbrevsinnehavare, 22 kap. 8 a § 3 st. JB.

Ansökan får göras av fastighetsägaren, det vill säga den för vilken lagfart senast är sökt, se 22 kap. 1 § JB. Pantbrevet eller vilandebeviset ska alltid skickas in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), 22 kap. 13 och 14 §§ JB. Lagens krav på medgivande av innehavaren är därmed uppfyllt.

Vid sammanföring av pantbrev krävs inte samtycke från make/sambo eller överförmyndaren.

Ett villkor för sammanföring är att samtliga berörda inteckningar besvärar en och samma fastighet och att inteckningarnas belopp är bestämda i samma valuta. Gemensamma inteckningar kan alltså inte sammanföras.

De i sammanföringen ingående inteckningarna ska gälla i hela fastigheten.

Ett annat villkor är att sammanföringen ska gälla en obruten serie inteckningar. Inskrivning av rättighet som bryter inteckningsserien hindrar dock inte sammanföring. Åtgärden innebär att sådan inskrivning får företrädesrätt före den sammanförda inteckningen.

Den sammanförda inteckningens belopp bör enligt huvudregeln motsvara summan av de sammanförda inteckningarnas belopp. Hinder möter dock inte mot att den sammanförda inteckningen avser ett lägre belopp. Inteckning som avser äldre svenskt mynt kan ingå i sammanföringen.

I fråga om äldre inteckningar förekommer inte sällan att de förutom kapitalbeloppet även avser visst belopp till säkerhet för indrivningskostnader eller för ränteförlust på grund av förtida betalning eller dylikt. Av grunderna till 23 § JP följer att man vid fastställande av sådan intecknings belopp enligt JB ska bortse från belopp som avser sådana biförpliktelser, prop. 1970:145 s. 128. Det innebär att belopp av det angivna slaget inte ska räknas med vid bestämmande av sammanförd intecknings belopp.

Bifalls ansökan om sammanföring av inteckningar, utfärdas nya pantbrev som ersätter tidigare handlingar, 19 kap. 20 § och 22 kap. 5 a § JB.

Avser sammanföringen inteckning som beviljats ska det tidigare skriftliga pantbrevet förstöras. Avser sammanföringen en inteckningshandling ska Fastighetsinskrivningen sätta en stämpel med följande text på fordringsbeviset:

> LANTMÄTERIET
> Fastighetsinskrivning ort
> BESLUT …….
> Handlingen medför inte någon rätt i fastigheten

7.6 Nedsättning

Nedsättning innebär att en inteckning flyttas ner efter en annan inteckning eller inskrivning av en rättighet och genom detta får en sämre företrädesrätt.

Inteckning får nedsättas efter annan inteckning eller inskrivning av rättighet, 22 kap. 9 § JB, se prop. 1970:20 del B s. 652, 674, del A s. 302.

Ansökan får göras av fastighetsägaren, det vill säga den som senast sökt lagfart, 22 kap. 1 § JB. Pantbrevet eller vilandebeviset till den inteckning som ansökan gäller ska skickas in (skriftligt pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), 22 kap. 13 och 14 §§ JB. Lagens krav på medgivande av innehavaren är därmed uppfyllt. Vid nedsättning av inteckning krävs inte samtycke från make/maka/sambo eller överförmyndare.

Beträffande nedsättning av gemensam inteckning gäller särskilda bestämmelser, 22 kap. 9 § 2–5 st. JB. Nedsättning efter annan inteckning får ske endast om inteckningarna besvärar samma fastigheter och nedsättningen ska genomföras på samma sätt i samtliga dessa. Nedsättningen får alltså inte genomföras så att olikformig inteckningsbelastning uppstår. Märk att denna

regel inte hindrar att en särinteckning nedsätts efter en gemensam inteckning. Sådan nedsättning kan ske enligt första stycket. När det gäller nedsättning av gemensam inteckning efter annan rättighet än inteckning, till exempel servitut, ges i fjärde och femte styckena bestämmelser om vilka medgivanden som krävs. Nedsättning kan under viss förutsättning få ske på ansökan av pantbrevets innehavare, 22 kap. 9 § 4 st. sista men JB.

Bifalls ansökan om nedsättning av inteckningen, utfärdas nytt pantbrev som ersätter tidigare handling, 19 kap. 20 § och 22 kap. 5 a § JB.

Avser nedsättningen inteckning som beviljats ska det tidigare skriftliga pantbrevet förstöras. Avser nedsättningen en inteckningshandling ska Fastighetsinskrivningen sätta en stämpel med följande text på fordringsbeviset:

> LANTMÄTERIET
> Fastighetsinskrivning ort
> BESLUT …….
> Handlingen medför inte någon rätt i fastigheten

7.7 Dödning

Dödning innebär att inteckningen förlorar sitt värde och försvinner ur fastighetsregistret.

Inteckning får dödas enligt 22 kap. 10 § JB. Ansökan får göras av fastighetsägaren, det vill säga den för vilken lagfart senast är sökt, 22 kap. 1 § JB. Om ansökan inte gjorts av den som senast sökt lagfart ska ansökan avslås enligt 22 kap. 3 § 1 p. JB. Detsamma gäller om en fastighetsägare är avliden och dödsboet saknar lagfart (Högsta domstolens beslut 1980-01-25 i mål nr 1195/79), se avsnitt 7.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

I det sistnämnda fallet så behöver dödsboet först ansöka om och beviljas dödsbolagfart innan ansökan om dödning, undertecknad av dödsbodelägarna, kan beviljas.

Ägare av en subsidiäransvarig fastighet behöver inte biträda ansökningen, se även avsnitt 7.12 Primär och subsidiär ansvarighet. Pantbrevet eller vilandebeviset ska skickas in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), 22 kap. 13 och 14 §§ JB. Lagens krav på medgivande av innehavaren är därmed uppfyllt. Vid dödning av inteckning krävs inte samtycke från make/maka/sambo eller överförmyndare.

Det skriftliga pantbrevet ska förstöras. Avser dödningen en inteckningshandling ska Fastighetsinskrivningen sätta en stämpel på fordringsbeviset, som utvisar att handlingen inte medför någon rätt i fastigheten.

Önskas endast dödning av en del av beloppet måste ingivaren antingen ansöka om utbyte mot två eller flera pantbrev och därefter döda det ena eller

ansöka om dödning av hela inteckningen och ansöka om ny inteckning upp till det önskade beloppet.

7.7.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Dödning av inteckning, pantbrev inte bifogat

Har ansökan gjorts men pantbrev inte skickats in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), ska ansökan avslås. 22 kap. 3 § p 2 JB jämför 22 kap 10 § och 22 kap. 13 §, prop 1970:20 sid 673.

Nyinteckning i samband med dödning

I samband med en ansökan om dödning är det vanligt att nyinteckning söks. Detta eftersom skattebefrielse medges för det dödade beloppet när nyinteckning görs i egendom som helt eller delvis varit belastad av de dödade inteckningarna. Beslut vid ansökan om dödning och nyinteckning ska vara samma, se följande exempel.

Exempel

- Vid grund för avslag på nyinteckningen enligt någon av avslagsgrunderna i 22 kap 3 § jordabalken, görs även avslag på dödningen med motiveringen att ”ansökan om dödning har ansetts beroende av att den nya inteckningen beviljas.” Samma sak gäller då dödning inte kan beviljas för att pantbrev saknas, nyinteckningen anses då beroende av att dödningen kan beviljas.
- Vid uppskov på nyinteckningen görs även uppskov på dödning med motiveringen ”ansökan om dödning har ansetts beroende av att den nya inteckningen beviljas”.
- **Undantag vid grund för vilandebeslut**:

  När det finns grund för vilande på nyinteckningen enligt någon av vilandegrunderna i 22 kap 4 § jordabalken fattas *i stället* beslut om uppskov enligt 19 kap 14 § jordabalken, tillsammans med uppskov på dödning med motiveringen att ”ansökan om dödning har ansetts beroende av att den nya inteckningen beviljas”.

Dödning och ny inteckning i utländsk valuta

Vid dödning och ny inteckning i utländsk valuta anges oftast det belopp och den valuta på vilken ny inteckning ska lyda men det kan accepteras att det nya inteckningsbeloppet i utländsk valuta anges till att motsvara ett bestämt belopp i svenska kronor per inskrivningsdagen. Exempelvis kan ansökan gälla ”inteckning i danska kronor motsvarande 100 000 SEK på inskrivningsdagen”. Detta medför i regel ett ojämnt belopp i den utländska valutan. Det går inte att i ansökan skriva till exempel ”avrundas nedåt till jämnt 1 000-tal kronor”. För stämpelskatteberäkning, se exempel i avsnitt 11.8 Omräkning av utländsk valuta.

7.7.2 DÖDNING AV FÖRKOMMEN HANDLING

Ansökan om utfärdande av ny handling enligt 3 §

Huvudregeln är att den som har ansökt om dödande av förkommen handling också ska ansöka om utfärdande av ny handling. I vissa fall kan Fastighetsinskrivningen godta att den nuvarande lagfarna ägaren ansöker om detta. En förutsättning är att det är en tidigare lagfaren ägare som har ansökt om dödande av förkommen handling. Eftersom sökanden ska påstå att det är denne som har förlorat pantbrevet kan myndigheten utgå från att det var obelånat, annars skulle det inte ha varit i fastighetsägarens händer.

Skulle det däremot ha varit någon annan än tidigare lagfaren ägare som har ansökt om dödningen kan Fastighetsinskrivningen inte rakt av godta att den nya ägaren ansöker om utfärdande av ny handling. Det kan exempelvis vara en kreditgivare som har ansökt om dödningen på grund av att denne har förlorat pantbrevet, vilket tyder på att det faktiskt har varit belånat. I dessa fall kan uppskovsbeslut meddelas för att kräva in annan utredning som visar att pantbrevet var obelånat (till exempel boupptecknin efter tidigare ägare som visar att inga skulder fanns, köpehandling som uttryckligen säger att pantbrevet inte är belånat etcetera).

I fall den som har ansökt om dödning av förkommen handling har avlidit är det i första hand företrädarna i personens dödsbo som behöver fullfölja med ansökan om utfärdande av ny handling (NJA 2022 s.141). Även om den avlidne var fastighetsägare är det inte nödvändigt att dödsbolagfart är beviljad eftersom denna åtgärd inte kräver att ansökan görs av fastighetsägaren.

Ansökan om utfärdande av ny handling enligt 3 § kommer in på tidigare dag än beslut om att handlingen är dödad

Utfärdande av ny handling kan ske när beslutet att ”handlingen är dödad” har vunnit laga kraft. Det är tillräckligt att beslutet har vunnit laga kraft på den verkliga dag som ansökan om utfärdande av ny handling behandlas.

Finns beslutet från pant och värdering hos Fastighetsinskrivningen men har inte vunnit laga kraft när ansökan om utfärdande av ny handling tas upp till prövning, ska ansökan skjutas upp i avvaktan på att beslutet vinner laga kraft.

Om beslut från pant och värdering ännu inte har tagits om att handlingen är dödad när ansökan om utfärdande av ny handling kommer in, ska ansökan avslås med hänvisning till 13 § Lag (2011:900) om dödande av förkommen handling.

Ansökan om slutlig dödning enligt 20 §

Fastighetsägaren är den som kan ansöka om slutlig dödning. Om en fastighet har överlåtits sedan ansökan om dödning av inteckning ursprungligen gjordes, är det den som senast har beviljats lagfart och är fastighetsägare som kan ansöka.

Om fastighetsägaren är avliden tillämpas reglerna om dödsbolagfart (se mer under avsnitt 7.7 Dödning).

Ansökan om slutlig dödning enligt 20 § kommer in på tidigare dag än beslut om att förkommet pantbrev får dödas

Dödning kan ske när beslutet att ”Inteckningen får dödas utan handlingens företeende” har vunnit laga kraft. Det är tillräckligt att beslutet har vunnit laga kraft på den verkliga dag som dödningsärendet behandlas.

Finns beslutet från pant och värdering hos Fastighetsinskrivningen men har inte vunnit laga kraft när dödningsärendet tas upp till prövning, ska ansökan om dödning skjutas upp i avvaktan på att beslutet vinner laga kraft.

7.8 Relaxation

Relaxation är att ta bort en gemensam inteckning ur en av flera samintecknade fastigheter. En eller flera inteckningar kvarstår i övriga fastigheter.

7.8.1 ALLMÄNT

Gemensam inteckning får avlyftas från någon eller några fastigheter genom relaxation, 22 kap. 11 § JB, prop. 1970:20 del B s. 645, 661, 674, del A s. 303, 417.

Ansökan får göras av fastighetsägaren, det vill säga. den för vilken lagfart senast är sökt, 22 kap. 1 § JB. Under viss förutsättning kan relaxation få ske på ansökan av pantbrevets innehavare, 22 kap. 11 § 1 st. sista meningen JB, eller av kommun, 22 kap. 11 § 3 st. JB.

För relaxation krävs medgivanden av fastighetsägare och rättighetshavare enligt ganska komplicerade regler. Följande exempel belyser några typfall.

Figur 1 Exempel som belyser typfall av relaxation

A, B, C		Primära fastigheter
a1, a2, b1		Subsidiäransvariga fastigheter
+	=	Fastighet från vilken inteckningen ska avlyftas
--	=	Ansökan fordras från fastighetsägaren
==	=	1. Ansökan fordras från fastighetsägaren. 2. Medgivande fordras från fastighetsägarens make om fastigheten utgör giftorättsgods eller gemensam bostad, även sambosamtycke kan aktualiseras. 3. Överförmyndarens tillstånd fordras om fastighetsägaren är underårig, eller en vuxen som har en god man eller förvaltare förordnad för sig. 4. Innehavare av panträtt eller annan inskriven rättighet med lika rätt som eller sämre rätt än den inteckning som relaxeras måste medge åtgärden.

Figur 2 Exempel som belyser typfall av relaxation i primäransvarig fastighet

Relaxation i primäransvarig fastighet

1.	A +	B	C
	--	==	==
2.	A +	B	b1
	--	==	==
3.	A +	a2	a1
	--	==	==

Figur 3 Exempel som belyser typfall av relaxation i subsidiäransvarig fastighet

Relaxation i subsidiäransvarig fastighet

4.	A			a1 +	
5.	A		a2	a1 +	a2 svarar före a1
6.	A		a2 +	a1	a2 svarar före a1
				==	
7.	A		B	bl +	b1 avstyckad från B
	==				
8.	A	a1	B	bl +	a1 avstyckad från A
	==	==			
					b1 avstyckad från B

I exempel 4 och 5 räcker det att pantbrevsinnehavaren ansöker om relaxationen, 22 kap. 11 § 1 st. 3 och 4 men JB.

När relaxation sker samtidigt i flera fastigheter får reglerna om vilka samtycken som krävs tillämpas beträffande varje fastighet för sig.

För relaxation krävs – utom vid kommunrelax – medgivande av pantbrevets eller vilandebevisets innehavare, i exemplen 4 och 5 endast av denne. När sådant medgivande lämnas, ska pantbrevet eller vilandebeviset skickas in (skriftliga pantbrev) eller registreras till Fastighetsinskrivningen (datapantbrev), 22 kap. 13 och 14 §§ JB. Lagens krav på medgivande av innehavaren anses därmed uppfyllt. Detta gäller också när innehavare av pantbrev eller vilandebevis ska medge relaxation av annan inteckning. Innehavaren behöver alltså inte underteckna någon förklaring att han medger åtgärden. När det gäller annan inskriven rättighet, till exempel servitut, föreligger däremot krav på uttryckligt medgivande från rättighetshavaren, och Fastighetsinskrivningen ska kontrollera att det är just rättighetshavaren som lämnat medgivande. När medgivande ska lämnas av

fastighetsägaren ska Fastighetsinskrivningen kontrollera att det är rätt fastighetsägare som lämnat medgivande. Som fastighetsägare anses den för vilken lagfart senast är sökt, 22 kap. 1 § JB.

Svarar fastigheterna för flera gemensamma inteckningar, måste relaxationen genomföras så att bestående homogenitet inte splittras.

Exempel

Belastas fastigheterna A och B gemensamt av inteckningarna x och y, kan

- x och y samtidigt relaxeras i A eller B,
- x relaxeras i A och y relaxeras i B eller vice versa.

Kommunrelax förutsätter att sannolika skäl föreligger för att dels områdets värde uppgår till högst två procent av den odelade fastighetens värde, dels att relaxationen är utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt. Bedömningen enligt värde- och oskadlighetsrekvisiten ankommer på Fastighetsinskrivningen. Det får dock anses vara sökanden som ska skicka in den utredning som behövs för prövningen.

Beträffande Fastighetsinskrivningens prövning av så kallad kommunrelax kan följande anföras, prop. 1970:20 del B s 662. Vid prövningen ska en jämförelse göras mellan å ena sidan värdena på fastigheten före avskiljandet och på området, samt å andra sidan fastighetens rättighetsbelastning enligt fastighetsregistret. Märk att med värdet på fastigheten avses fastighetens totalvärde (alltså inte bara markvärdet). Totalvärdet bör kunna fastställas till exempel med ledning av intyg från någon sakkunnig person. Vid bedömande av värdet av det avstyckade området torde köpeskillingen i de flesta fall kunna användas som värdemätare. Vad gäller oskadlighetsrekvisitet bör det inte möta något hinder att Fastighetsinskrivningens prövning utmynnar i att någon eller några, men inte alla, sakägares medgivanden är nödvändiga för relaxationens genomförande.

Bifalls en ansökan om relaxation, utfärdas nytt pantbrev som ersätter tidigare handling, 19 kap. 20 § och 22 kap. 5 a § JB.

Avser relaxationen inteckning med ett skriftligt pantbrev ska detta förstöras. Avser relaxationen en inteckningshandling ska Fastighetsinskrivningen sätta en stämpel med följande text på fordringsbeviset:

LANTMÄTERIET

Fastighetsinskrivning ort
BESLUT …….
Handlingen medför inte någon rätt i fastigheten

7.8.2 RELAXVERKAN AV FASTIGHETSREGLERING

Om fastighet A överförs till fastighet B genom fastighetsreglering ska fastighet A avregistreras. Särinteckning upphör då att gälla i den

avregistrerade fastigheten. Gemensam inteckning upphör att gälla i den fastighet som avregistrerats men gäller i övrig egendom på samma sätt som om den relaxerats enligt 22 kap. 11 § JB i den avregistrerade fastigheten.

7.8.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1979 s. 721

Sedan inteckningar blivit gällande i fastigheten Vebomark 5:11, avstyckades och överläts ett område som fick beteckningen Vebomark 5:12. Genom fastighetsreglering införlivades det område som utgjorde Vebomark 5:11 i sin helhet med annan fastighet. Inteckningarna har ansetts därefter belasta endast Vebomark 5:12 och – eftersom medel inte i samband med fastighetsregleringen enligt 6 kap. 15 § JB utfallit på inteckningshandlingarnas belopp – gälla för inteckningarnas hela belopp i denna fastighet. Med hänsyn härtill har en ansökan av inteckningshandlingarnas innehavare om relaxation av inteckningarna i Vebomark 5:12 inte kunnat bifallas. Ansökningen har inte heller kunnat föranleda, att inteckningarna dödades, eftersom medgivande från ägarna av Vebomark 5:12 till sådan åtgärd inte förelåg i ärendet.

7.9 Anteckning om innehav

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis ska anteckning göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel på innehavet, 22 kap. 12 § JB, prop. 1970:20 del B s. 671 och prop. 1975/76:21 s. 14 och 27.

Regeln i 22 kap. 12 § JB är skriven med tanke på det fallet att pantbrevet redan innehas av borgenär när ansökan sker. När fastighetsägaren begär anteckning om innehav för en nuvarande eller blivande innehavare, får det betraktas som om fastighetsägaren har blivande innehavares uppdrag att begära anteckningen. Någon fullmakt behövs inte. Motsvarande gäller om till exempel en bank begär anteckning om innehav för en hypoteksförening.

Om den som antecknats som innehavare anmäler att innehavet upphört ska anteckningen avföras, 22 kap. 12 § sista stycket JB. Det torde räcka att sökanden anmäler att innehavet upphört beträffande samtliga inteckningar i en angiven fastighet i vilka denne antecknats som innehavare, utan att specificera inteckningarna ytterligare se även Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Har en ansökan om innehavsanteckning bifallits och är någon annan sedan tidigare antecknad som innehavare av pantbrevet, ska Fastighetsinskrivningen underrätta denne om den nya innehavsanteckningen såvida det inte är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom.

7.9.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Innehavsanteckning upphör

Enligt 22 kap 12 § 2 st. JB ska den som är antecknad som innehavare anmäla upphört innehav i de fall då det inte är aktuellt att anteckna en ny innehavare. I vissa situationer kan accepteras till exempel att en bank såsom

företrädare för ett till banken knutet kreditföretag anmäler upphört innehav; till exempel att Swedbank AB anmäler upphört innehav för Swedbank Hypotek AB:s räkning.

Innehavsanteckning för datapantbrev

Innehavsanteckning kan göras på datapantbrev för en innehavare som har ett ingivarnummer knutet till ett panthavarnummer för datapantbrev. Vid en ansökan om innehavsanteckning gällande ett datapantbrev ska Fastighetsinskrivningen därför i uppbördssystemet kontrollera att ett panthavarnummer är knutet till ingivarnumret. I de fall där inget panthavarnummer är knutet till ingivarnumret eller innehav söks för någon annan ska Fastighetsinskrivningen försöka kontakta ingivaren och informera om vad som gäller kring en innehavsanteckning för ett datapantbrev. Ingivaren får då en möjlighet att återkalla ansökan. Om ingivaren inte återkallar ansökan eller om Fastighetsinskrivningen inte får tag på ingivaren, ska ansökan om innehavsanteckning avslås i de fall där den som söker innehavsanteckning saknar ingivarnummer och ansökan gäller ett datapantbrev.

7.10 Förnyelse

Fordringsinteckningar skulle enligt 19 § förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom förnyas inom vart tionde år. Paragrafen upphörde att gälla från och med den 1 januari 1935. Förnyelseregeln har dock fortfarande betydelse på det sättet att för giltighet av inteckning från tiden före 1925 krävs att förnyelse skett under något av åren 1925–1934.

Beträffande fastigheter som enligt äldre lagstiftning, det vill säga i allmänhet före 1972, bildats av samfälld mark genom avsöndring, avstyckning eller legalisering av så kallad arealöverlåtelse har införts regler som innebär att inteckning som har meddelats i stamfastighet måste förnyas senast på sista inskrivningsdagen år 1976 för att den alltjämt ska gälla i den nybildade fastigheten. Reglerna återfinns i lagen (1970:997) om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark. Motiv: JP-prop. s. 274–286, 292–294, 438, 456 och prop. 1971:180 s. 72, 104.

Märk att fastighetens mark före fastighetsbildningen måste ha hört till fastigheter med i övrigt skilda ägor för att de ska ha upphört. Fastighetens ansvar upphör således inte om stamfastigheterna endast bestod av så kallad gemensam ägovidd, prop. 1970:20 del A s. 319 f. och JP-prop. s. 438 f.).

Inteckning och inskrivning för avkomsträtt, som upphört att gälla enligt 1970 års lag, bör således avföras från fastighetsregistrets inskrivningsdel när förhållandet uppmärksammas vid handläggning av inskrivningsärende, eller det blir känt på annat sätt. Avförandet bör handläggas som inskrivningsärende.

7.11 Interregionala inteckningar

En interregional inteckning var ett förfarande som tidigare tillämpades vid ansökan om inteckning som berörde fastigheter inom mer än en inskrivningsgrupp inom ett inskrivningskontor, där det krävdes ett komplicerat förfarande för att tekniskt kunna hantera ärendet.

Enligt 22 kap. 2 § 3 st. JB framgår att ansökan om inteckning får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa ligger inom samma inskrivningskontors verksamhet.

Enligt 16 § förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet framgår varje inskrivningskontors verksamhetsområde.

Gemensam inteckning som söks i fastigheter som tillhör olika inskrivningskontors verksamhetsområde, i strid mot regionalitetsprincipen, ska avslås med hänvisning till 22 kap. 3 § 1 p. JB. För ansökan om utsträckning gäller samma bestämmelse.

7.12 Primär och subsidiär ansvarighet

En gemensam inteckning besvärar de fastigheter där den gäller antingen primärt eller subsidiärt.

Svarar en fastighet primärt innebär det att den i första hand svarar för en viss, med hänsyn till förhållandena vid den gemensamma ansvarighetens tillkomst, fixerad del av inteckningsbeloppet. Denna del bestäms efter förhållandet mellan fastighetens särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighetens värde gäller i första hand taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes, 6 kap. 10 § JB. Uppstår brist i någon fastighet, tas bristen ut i de andra fastigheterna. Vissa avsöndringar och avstyckningar svarar dock bara i den mån full betalning inte utgår ur fastigheten, dvs. subsidiärt.

Observera att en avstyckning aldrig blir subsidiärt ansvarig förrän den kommer i annan ägares hand än stamfastigheten, 6 kap. 11 § 2 st. JB. Det är likgiltigt om stamfastigheten eller avstyckningen växlar ägare. Vidare är det likgiltigt om äganderättsövergången skett genom köp, byte eller något benefikt fång. Fastigheten behöver inte lagfaras för att bli subsidiärt ansvarig.

7.12.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Av fastighetsregistret kan utläsas vilka fastigheter som är primärt respektive subsidiärt ansvariga för en gemensam inteckning. Inteckningsanmärkningen ”Beviljad i” utvisar primärt ansvariga fastigheter. Anmärkningen ”Gäller i” indikerar subsidiärt ansvar.

8 Inskrivning av nyttjanderätt och servitut med mera

8.1 Ansökan om inskrivning

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft kan skrivas in i fastighetsregistret enligt 23 kap. JB. Observera att tomträtt regleras i 21 kap JB, se avsnitt 6. Se även avsnitt 8.4 Särskilt om servitut för mer utförlig information om servitut.

Ansökan

En förutsättning för inskrivning är att rättigheten upplåtits genom ett skriftligt avtal, 7 kap. 10 § och 23 kap. 1 § JB. Rättighet som grundar sig på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte kan också skrivas in, 23 kap. 7 § JB.

Ansökan om inskrivning ska avse hel fastighet, se andelsupplåtelsen nedan.

Ansökan får göras av rättighetshavaren utan medgivande från fastighetsägaren. Fastighetsägaren kan också ansöka om inskrivning. Det spelar ingen roll om fastighetsägaren är den som upplät avtalet, eller om det är en ny fastighetsägare där man gjort förbehåll om rättighetens bestånd vid överlåtelsen, 23 kap. 1 § JB.

Ansökan om inskrivning sker genom att den handling på vilken rättigheten grundas skickas in. Handlingen ska skickas in i original. Har originalet kommit bort kan en kopia godtas men man ska i så fall höra ägaren till den fastighet som servitutet eller nyttjanderätten belastar med stöd av 19 kap. 16 § första stycket JB innan beslut tas (se avsnitt 3.4.3.5 Uppskov för kommunicering och anvisningar och prop. 1970:20 B s. 677). Lantmäteriet bör också begära yttrande från tjänande fastighetens ägare om det klart framgår vid en enkel granskning att servitutet eller nyttjanderätten tidigare har varit inskriven och dödats.

Andelsupplåtelse och upplåtelse i del eller område av fastighet

I 7 kap. 9 § jordabalken framgår att avtal som innebär att rättighet ska gälla i andel av fastighet eller fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, inte har någon verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller elektrisk kraft. Innebörden är att om en av flera delägare upplåter en rättighet i sin ideella del eller i område av fastighet är upplåtelsen utan verkan, jämför prop. 1970:20 B 1 s. 374ff. Om en av flera delägande fastigheter upplåter rättighet i en samfällighet är även den upplåtelsen utan verkan.

Ansökan om inskrivning som står i strid mot denna regel ska avslås enligt 23 kap. 2 § 10 p. jordabalken då det är uppenbart att upplåtelsen är ogiltig med hänvisning till 7 kap. 9 § jordabalken.

I 23 kap. 3 § 3 p. jordabalken framgår däremot att en ansökan om inskrivning ska förklaras vilande om rättigheten är upplåten i del av fastighet, vilken återstår efter förvärv av område eller av andel som enligt

fångeshandlingen ska utbrytas, och frågan om fastighetsbildning inte blivit slutligen genomförd. Innebörden är att om en stamfastighet med undantag av område eller om ett område har överlåtits och förvärvet är beroende av fastighetsbildning, kan upplåtelse ske i någon av dessa delar. Om upplåtaren har lagfart eller vilande lagfart kan en sådan ansökan vilandeförklaras enligt paragrafen ovan. Om upplåtaren ännu inte sökt lagfart ska ansökan även vilandeförklaras enligt 23 kap. 3 § 2 p. jordabalken. En sådan upplåtelse kan alltså skrivas in i stamfastigheten och vilandeförklaras till dess att fastighetsbildning sker förutsatt att upplåtaren också har lagfart.

Om upplåtaren inte har förvärvat stamfastigheten med undantag av område eller område av stamfastigheten före upplåtelsen är upplåtelsen ogiltig och ska avslås.

I den mån inskrivning vilandeförklaras ska ärendet tas upp till ny prövning när frågan om fastighetsbildning är avgjord och kan efter avisering från Lantmäteriet, Fastighetsbildning beviljas i den fastighet som rättigheten ska belasta.

Inskrivningen kan beviljas förutsatt att upplåtaren var civilrättslig ägare vid tidpunkten för upplåtelsen och nu har lagfart.

Make/makas samtycke och underårig fastighetsägare

Det krävs inte samtycke enligt 7 kap. 5 § ÄktB från fastighetsägarens make/maka till upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

Är fastighetsägaren underårig gäller det som står i avsnitt 5.7.2 Förmyndarskap för underårig

Förbehåll om förbud mot inskrivning

Förbehåll om förbud mot inskrivning gäller inte utom när avtalet gäller arrende och hyra, 7 kap. 10 § 1 st. JB. Beträffande rätt till elektrisk kraft gäller dock att inskrivning får ske endast om ägaren av den fastighet i vilken rättigheten upplåtits skriftligen medgett att inskrivning får ske, 7 kap. 10 § 2 st. JB.

Om upplåtaren till nyttjanderätt/servitut/och rätt till elektrisk kraft inte har lagfart

23 kap. 3 § JB innehåller bestämmelser om när ansökan om inskrivning ska förklaras vilande. Om upplåtaren i avtalet inte har lagfart på fastigheten ska ansökan om inskrivning förklaras vilande enligt 23 kap 3 § 1 st. p 1 JB. Det är däremot inget nödvändigt att upplåtaren fortfarande har lagfart på fastigheten vid tidpunkten för ansökan om inskrivning. Detta gäller utan inskränkning om upplåtelsen avser arrende eller hyra och nyttjanderättshavaren tillträtt innan fastighetsöverlåtelse från upplåtaren ägt rum, 7 kap. 13 § 1 st. JB.

Om fastighetsägaren/upplåtaren inte längre är lagfaren ägare måste hen ha gjort ett förbehåll om rättighetens bestånd vid fastighetsöverlåtelsen, 7 kap. 11 § JB. Har ytterligare överlåtelse skett, måste sådant förbehåll ha gjorts i

varje led. Om detta inte framgår av ärendet eller i handlingar som finns arkiverade i tidigare lagfartsärende, ska Fastighetsinskrivningen meddela ett uppskovsbeslut med stöd av 19 kap. 14 § JB för utredning som visar att det gjorts förbehåll för rättigheten i överlåtelsehandlingen till ny ägare eller medgivande till inskrivning från lagfaren ägare.

Om ansökan inte kompletteras med antingen en handling som visar att det finns ett förbehåll om nyttjanderätt eller servitut vid samtliga överlåtelser eller ett medgivande till inskrivningen av lagfaren ägare, ska ansökan avvisas eller om tvetydig information finns, handlägga enligt nästa stycke.

Om ansökningshandlingen eller kompletterande handling innehåller tvetydig information som kan antas kränka lagfarne ägarens rätt kan det finnas anledning att kommunicera det enligt 19 kap. 16 §.

Vid universalfång, se avsnitt 4.2.4.2 Förbehåll vid universalfång krävs inte att förbehåll har skett. I sådana fall gäller rättigheten automatiskt gentemot den nye ägaren, se prop.1970:20 s.382.

Upplåtelse som strider mot lag

Bestämmelser om när ansökan om inskrivning ska avslås finns i 23 kap. 2 § JB.

I 7 – 12 och 14 – 15 kap. JB finns bestämmelser om hur de olika nyttjanderättsavtalen ska vara utformade, till exempel upplåtelsetid, nyttjanderättens upphörande med mera. Om avtalet som ansökan avser strider mot någon lagstadgad reglering i dessa kapitel ska ansökan avslås.

Avtal med samma ändamål

Inskrivningen i fastighetsregistret har till uppgift att säkerställa företräde till egendomen framför andra rättigheter. Nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektisk kraft kan ge flera fastighetsägare eller nyttjanderättshavare rättighet att använda en väg. Nyttjande av exempelvis en byggnad är en rättighet som riktas till en specifik fastighetsägare eller nyttjanderättshavare. Den rättighet som först skrivits in i fastighetsregistret har alltid företräde, oavsett när avtalen är daterade. Om inskrivning söks för ett avtal med samma ändamål och det är uppenbart att det är fråga om samma byggnad men för en annan förmånsfastighet eller nyttjanderättshavare, ska ansökan avslås, då avtalet är uppenbart ogiltigt, 23 kap. 2 § 10 p. jordabalken med hänvisning till 17 kap. 5 § jordabalken. Om det finns uppgifter som tyder på ett gemensamt nyttjande eller att nyttjandet inte påverkar andra rättighetshavare negativt kan ett uppskov meddelas för förtydligande.

Om det är uppenbart för Lantmäteriet att det handlar om inskrivning av samma avtal som redan har skrivits in, kan ärendet i stället avvisas enlig 19 kap. 12 § 2 p. jordabalken. Det som kan visa att det är rör sig om samma avtal är ändamål, datering, härskande fastighet och ibland avtalsnummer.

Ansökan om inskrivning av tilläggsavtal

Tilläggsavtal till huvudavtal gällande nyttjanderätter och servitut kan inte skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel som någon form av tillägg

eller ändring av redan befintlig inskrivning. Detta beror på att ändringar av sådana inskrivningar kan påverka företrädesordningen mellan inskrivningar i fastigheten. För Fastighetsinskrivningens del blir det i stället en fråga om tilläggsavtalet ska betraktas som en ny upplåtelse. Om tilläggsavtalet uppfyller formkraven för inskrivning, kan det efter formell prövning skrivas in som en ny upplåtelse på aktuell inskrivningsdag och hamnar sist. Någon bedömning av hur rättsförhållandet ser ut mellan parterna i avtalet eller gentemot tredje man görs inte, detta är upp till parterna att själva ta reda på (se vidare avsnitt 8.3 ” Tilläggsavtal arrende och även andra nyttjanderätter och servitut”).

En ny upplåtelse kan eventuellt skrivas in men registreras då på ny inskrivningsdag utifrån när tilläggsavtalet inkom till inskrivningsmyndigheten.

Om tilläggsavtalet uppfyller formkraven för inskrivning kan de efter en formell bedömning skrivas in som en ny upplåtelse på aktuell inskrivningsdag.

8.1.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

RH 1986:83

I ett avtal om samäganderätt till en fastighet, som innehöll flera bostadslägenheter, föreskrevs dels att varje delägare, ensam eller tillsammans med annan delägare, skulle disponera en viss lägenhet, dels att vissa villkor skulle gälla vid överlåtelse av andel i fastigheten. Ansökan om inskrivning av nyttjanderätt av föreskrifterna avslogs.

Göta hovrätt beslut 15 maj 1974, SÖ 112

Ett avtal som betecknats köpeavtal och som gav B en rätt att ta matjord från fastigheten som ägdes av A ansågs vara en nyttjanderätt som kunde inskrivas.

Hovrätten över Skåne och Blekinge beslut 8 februari 1974, SÖ 4029

En nyttjanderätt som upprättades i samband med ett avtal om att ansöka om klyvning ansågs inte innebära att nyttjanderätten upplåts i del av fastigheten (och således då borde ha avslagits) utan i den efter klyvningen nybildade fastigheten.

NJA 1971 s 412

Fråga om avtal om arrenderätt träffats när arrendatorn inte har undertecknat handling har ansetts giltigt. I detta rättsfall har kravet på skriftligt avtal för giltig upplåtelse av jordbruksarrende enligt då gällande 2 kap. 1 § i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom som motsvarar 8 kap. 3 § jordabalken funnits att det som utgångspunkt ska vara underskrivet av fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren. Men i undantagsfall kan det räcka med enbart en underskrift av fastighetsägaren om det klart framgår att nyttjandehavaren genom fortsatt brukande och betalning av arrendet godtagit upplåtelsen.

8.1.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Hantering av servitut och nyttjanderätter vid dödning av tomträtt och ny inskrivning i fastighet

För dödning av inskrivning gäller vanliga regler och rutiner. För att skriva in upplåtelsen i fastigheten efter det att tomträtten har dödats är huvudregeln att det räcker med ett medgivande från tjänande/upplåtande fastighetens ägare tillsammans med en kopia av det gamla avtalet. Går det att skriva in gör vi det. Om det på grund av det gamla avtalets lydelse behövs nya avtal, får det hanteras i det enskilda fallet.

Ny inskrivning av rättighet som är avförd enligt förnyelselagen

På ansökan kan en avtalsrättighet som blivit avförd enligt lagen (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret, skrivas in på nytt. Förutsättningar för inskrivning är att avtalet uppfyller kraven för inskrivning och att original eller kopia av avtalet bifogas. Om kopia skickas in ska det tidigare ärendenumret framgå av avtalet eftersom Fastighetsinskrivningen då kan konstatera att originalet har visats upp i det tidigare ärendet. Den som var lagfaren ägare till fastigheten den 31 december 2018 ska fortfarande vara lagfaren ägare när beslut om ny inskrivning tas. Den ägaren har nämligen redan haft kännedom om rättigheten. Om fastigheten har bytt ägare efter den 31 december 2018, ska den nye ägaren medge inskrivning av rättigheten. När inskrivning beviljas ska en underrättelse skickas ut till den som äger den upplåtande (tjänande) fastigheten.

Eftersom lång tid har förflutit sedan avtalen skrevs är det möjligt att avtalen inte speglar dagens förhållanden, exempelvis beträffande fastighetsbeteckningar och fastigheternas indelning. Av denna anledning måste en särskild bedömning göras i varje enskilt fall.

Då ärendet handläggs som en ny inskrivning ska expeditionsavgift betalas.

Villkor vid upplåtelse av servitut/nyttjanderätt

Det saknas grund i 23 kap 3 § JB att vilandeförklara en inskrivning av servitut/nyttjanderättsavtal som har gjorts beroende av återgångsvillkor. Det betyder att Fastighetsinskrivningen kan bevilja en inskrivning trots att upplåtelsehandlingen innehåller villkor för dess framtida giltighet, se prop. 1970:20 del B s 681.

Exempel på formulering:

- avtalet är giltigt under förutsättning att …
- avtalet går åter om inte ....

Kommun och region (landsting/landstingskommun)

Upplåtelse i fastighet som tillhör kommun beslutas av kommunfullmäktige. Fullmäktige kan delegera sin beslutanderätt till kommunstyrelsen eller annat kommunalt organ som i sin tur får delegera vidare till kommunal tjänsteman. Fastighetsinskrivningen kan utgå från att beslut fattade av offentliga organ har skett i behörig ordning. Därför behöver Fastighetsinskrivningen inte kontrollera behörighet hos dem som

undertecknar upplåtelsehandlingar för kommunens eller regionens (landstinget/landstingskommuns) räkning oavsett om de är upplåtare eller motpart vid servitut och nyttjanderätt.

Avtalsrättigheter på samma inskrivningsdag

Enligt 17 kap. 4 § jordabalken ska upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i fast egendom som kommer in på samma inskrivningsdag och avser samma upplåtande fastighet skrivas in i den ordning de är daterade med äldsta upplåtelsen först. Har upplåtelserna tecknats samma dag så gäller de med lika rätt.

Vid servitut blir det lika rätt när de tjänande fastighetsägarna har undertecknat servitutsavtalen samma datum eftersom Fastighetsinskrivningen enbart kontrollerar att den tjänande fastighetens ägare undertecknat avtalet. Underskrift av härskande fastigheten kontrolleras inte vid inskrivning.

Vid nyttjanderätt är det ett formkrav att avtalet ska vara undertecknat av både upplåtande fastighet och nyttjanderättshavare och då har avtal uppkommit när sista underskriften är tecknad på avtalet. Därmed anges lika rätt när det senaste datumet för undertecknande är samma.

Om ett eller flera avtal är odaterade skjuts lämpligen beslut upp för utredning som visar i vilken ordning upplåtelserna är tecknade.

8.2 Ansökan om nedsättning och dödning samt borttag

Nedsättning

En inskriven rättighet får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke nedsättas efter annan inskriven rättighet enligt 23 kap. 5 § JB.

Dödning på begäran av rättighetshavaren

En inskrivning kan dödas på begäran av rättighetshavaren enligt 23 kap. 6 § första stycket JB. Dödningen kan ske helt eller till viss del. När dödning sker till viss del kallas det begränsning av servitut eller nyttjanderätt, se avsnitt 8.2.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Rättighetshavaren ska, om dödningen gäller en nyttjanderätt, skicka in upplåtelsehandlingen för att visa att sökanden är innehavare av rättigheten. Det beror på att rättighetshavaren inte framgår av fastighetsregistret. Om fastighetsinskrivningen har tillgång till avtalet behöver det inte skickas in av sökanden.

Vill lagfaren ägare till den härskande fastigheten döda en inskrivning av servitut behöver inte avtalet skickas in. I ansökan ska inskrivningsdag och aktnummer för inskrivningen av servitutet anges så att förmånsfastighet kan kontrolleras i fastighetsregistret under rättigheter. Den tjänande fastighetsägarens samtycke krävs inte.

Dödning på begäran av ägaren av den belastade fastigheten

Om ägaren till den belastade fastigheten vill döda en inskrivning av nyttjanderätt eller servitut ska ägaren visa att rättigheten har helt eller devis upphört enligt 23 kap. 6 § andra stycket JB (se prop. 1970:20 B s. 583). Sökanden behöver skicka in en kopia av den registrerade upplåtelsehandlingen. Finns handlingen tillgänglig digitalt för fastighetsinskrivningen, är det tillräckligt att ansökan är tydlig i vilken rättighet ansökan avser. Till ansökan ska utredning som visar att rättigheten har upphört bifogas alternativt medgivande från rättighetshavaren att inskrivningen får dödas. Om avtalet saknas eller utredning är bristfällig bör uppskov meddelas enligt 19 kap 14 § JB. Om utredning som kommit in bedöms som tillräcklig för en eventuell dödning av rättigheten ska som huvudregel yttrande begäras enlig 19 kap 16 § JB se stycket nedan.

Kravet på bevisning för att visa att en upplåtelse har upphört motsvarar beviskravet i tvistemål (se Svea hovrätts beslut 2023-05-03 i mål Ä 9876–22). Detta innebär att motparten (rättighetshavaren eller förmånsfastighetens ägare) ska höras enligt 19 kap. 16 § första stycket JB innan beslut, om det inte är uppenbart onödigt. Detta för att utreda om ansökan om dödning är tvistig eller inte (se Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut 2024-12-16 i mål Ö 4698–24). Motsätter sig rättighetshavaren dödning får fastighetsinskrivningen göra en bedömning i det enskilda fallet om sökanden visat att servitutet eller nyttjanderätten har upphört.

Borttag av rättighet på Lantmäteriets initiativ (ex officio)

Lantmäteriet får på egen hand, utan särskild ansökan, ta bort en inskrivning av servitut eller nyttjanderätt om det är uppenbart att den inte gäller i fastigheten enligt 23 kap. 6 § tredje stycket JB. Till exempel om upplåtelsetiden för rättigheten har gått ut eller det är fastställt att rättigheten har upphört genom en dom eller beslut av domstol eller lantmätare (se prop. 1970:158 s. 7). Om rättigheten är lokaliserad till ett specifikt område och som genom fastighetsbildning upphör att belasta fastigheten kan den också tas bort.

Rättigheten kan också tas bort om lantmätare enligt 4 kap. 11 § FBL bedömt att rättigheten uppenbart inte gäller i fastigheten. Om lantmätare vid sin undersökning finner en inskriven rättighet som uppenbart inte gäller i fastigheten ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Med denna uppgift som grund kan inskrivningsmyndigheten sedan ta bort inskrivningen (se prop. 2012/13:76 s. 31 och 32).

Rättighet har upphört

Om rättigheten har upphört ska rättighetshavaren inom tre månader från det att rättigheten upphörde ansöka om dödning av rättigheten enligt 23 kap. 6 § första stycket JB. Om detta inte görs och Fastighetsinskrivningen informeras om att rättigheten har upphört får rättighetshavaren föreläggas att ansöka om dödning eller visa att rättigheten inte upphört. Föreläggandet får ske med vite enligt 23 kap. 6 § första stycket JB, se avsnitt 3.4.9.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar. För rättigheter som upphört

före den 1 juli 2013 gäller fortfarande äldre regler. Det innebär att rättighetshavaren inte kan föreläggas att ansöka om dödning av rättigheten trots att den upphört enligt övergångsbestämmelserna till lagen (2013:489) om ändring i jordabalken.

Ansökan om dödning

Är det ägaren till den belastade fastigheten som vill döda inskrivning av servitut eller nyttjanderätt, ska denne visa att rättigheten upphört helt eller till viss del. Sökanden ska ge in en kopia av den registrerade upplåtelsehandlingen (oavsett om det är ett servituts- eller nyttjanderättsavtal) samt annan utredning som visar att rättigheten upphört.

Vid ansökan om dödning av nyttjanderättsinskrivning bör Fastighetsinskrivningen särskilt uppmärksamma avtal med förlängningsklausul och avtal som på grund av lagbestämmelse kan ha förlängts utöver den tid som anges i upplåtelsehandlingen, se nedan avsnitt 8.3 Särskilt om arrende. Enbart det förhållandet att upplåtelsetiden gått ut kan i dessa fall inte ensamt utgöra tillräcklig grund för dödning av inskrivningen på fastighetsägarens begäran. En nyttjanderätt som ingåtts under bestämd tid som överstiger 50 år, och som inte är ett arrende, är inte bindande efter det att 50-årsfristen passerats. Nyttjanderätten förfaller dock inte utan fastighetsägaren måste meddela nyttjanderättshavaren att han frånträder avtalet för att det ska upphöra att gälla, 7 kap. 5 § JB. Bevis om att ett sådant meddelande skickats till nyttjanderättshavaren måste således skickas in i inskrivningsärendet.

Avföras

Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten, 23 kap. 6 § 3 st. JB.

8.2.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

SvJT 1976 reg. s. 48

I 23 kap. 5 § JB stadgas att inskriven rättighet får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke nedsättas efter annan inskriven rättighet. Enär sistnämnda uttryck även måste anses innefatta inteckning har Fastighetsinskrivningen ej ägt avslå ansökan.

8.2.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Begränsning av servitut

En begränsning av ett servitutsavtals innehåll omfattar både ändamålet och parterna.

Om en förmånsfastighet inte längre omfattas av servitutet ska en begränsning föras in i registret för den tjänande fastigheten och en underrättelse skickas till Fastighetsbildningen som ändrar förteckningen av härskande fastigheter i fastighetsregistret.

En begränsning av ett servitutsavtals innehåll kan omfatta parterna (fastigheterna) och/eller ändamålet med servitutet.

Om det finns fler härskande fastigheter men en eller några inte längre ska omfattas av servitutet, ska begränsning föras in i registret för den tjänande fastigheten.

Om flera ändamål enligt det ursprungliga servitutsavtalet ändras till att avse ett eller några få ändamål, ska en begränsning enligt ovan också föras in.

Det är tillräckligt att ägare av den härskande fastigheten/fastigheterna ansöker om begränsning.

8.2.3 NYTTJANDERÄTT NÄR RÄTTIGHETSINNEHAVAREN AVLIDER

Nyttjanderätt i allmänhet

Det finns i jordabalken ingen allmän reglering vad som händer med en rättighet när rättighetshavaren avlider. Det som finns är reglerna i ärvdabalken. När en person avlider bildas ett dödsbo. Detta dödsbo träder in i den avlidnes rättigheter och skyldigheter (universalsuccession). Nyttjanderätten upphör inte bara för att rättighetsinnehavaren dör utan nyttjanderätten fortsätter med dödsboet som rättighetshavare tills upplåtelsens slut. Det går att avtala om att nyttjanderätten ska upphöra när nyttjanderättshavaren avlider, för undantag se nedan (Larsson och Synnergren, Arrende – och nyttjanderättsavtal i praktiken, Juno, version 6).

Arrende och hyra

När en arrendator eller hyresgäst avlider träder dödsboet in som rättighetshavare. Vid jordbruks-, bostads – eller anläggningsarrende eller hyra är det inte tillåtet att ingå ett avtal om att upplåtelsen upphör om en arrendator eller hyresgäst avlider. Vid lägenhetsarrende är det däremot tillåtet att ingå avtal om att upplåtelsen ska upphöra om arrendatorn avlider (Larsson och Synnergren, Arrende – och nyttjanderättsavtal i praktiken, Juno, version 6, och Larsson med flera, Bostadshyresavtal i praktiken, Juno, version 6).

Jakträtt

Huvudregeln är att en jakträtt upphör när rättighetshavaren dör. Det är tillåtet att ingå ett avtal om att jakträtten inte ska upphöra om jakträttsinnehavaren avlider (Larsson och Synnergren, Arrende – och nyttjanderättsavtal i praktiken, Juno, version 6).

8.3 Särskilt om nyttjanderätter och arrende

Nyttanderättsavtalets utformning

Nyttjanderättsavtalet ska vara undertecknat av både den upplåtande fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren *(NJA 1972 s. 412)*, se även avsnitt 3.1.1 Originalkrav och digitalt signerade handlingar. Om avtalet inte är undertecknat av båda parter så ska ansökan avslås enligt 23 kap. 2 § 2 p. JB med en hänvisning till 7 kap 10 § JB. I sällsynta undantagsfall kan det dock enligt praxis räcka med fastighetsägarens underskrift om det klart framgår att nyttjanderättshavaren genom att bruka och betala för nyttjanderätten godtagit upplåtelsen (NJA 1972 s. 412).

Det går inte att upplåta nyttjanderätt till fastighetsägare eller delägare till upplåtande fastighet utan upplåtelse ska ske från fastighetsägaren till någon annan. Om upplåtelsen gäller till förmån för ägare eller delägare, är det i stället fråga om ett samäganderättsavtal eller samarbetsavtal av något slag och inte en nyttjanderätt. Om ansökan om inskrivning ändå sker med stöd av ett sådant avtal ska ansökan om inskrivning avslås i enlighet med 23 kap 2 § 10 p JB. Servitut gäller däremot mellan fastigheter och det är därför möjligt för en fastighetsägare som äger två fastigheter att upplåta servitut mellan dessa.

Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är inte bindande längre än 50 år från det att avtalet ingicks (upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är dock inte bindande längre än 25 år), enligt 7 kap. 5 § 1 st. JB. Skulle parterna ändå ha avtalat om längre tid eller ha uppgett att nyttjanderätten gäller för all framtid eller på obestämd tid, kan avtalet fortfarande skrivas in även fast upplåtelsen inte längre är bindande när 50-års fristen har passerat. Avtalet upphör inte att gälla per automatik, utan uppsägning krävs. Se mer under avsnitt 8.2. Ansökan om nedsättning och dödning samt borttag.

Avverkningsrätt

Det finns möjligheter för en skogsägare att låta någon annan avverka skog på fastigheten, i enlighet med ett upplåtelseavtal. En sådan rättighet kallas avverkningsrätt och kan skrivas in som en form av nyttjanderätt. Detta regleras i 7 kap. 5 § 2 st. jordabalken. Ett avtal om avverkningsrätt (det vill säga upplåtelse som endast eller huvudsakligen avser skogsavverkning för annat ändamål än husbehov) är som huvudregel inte bindande mer än fem år, därefter förfaller avtalet i den del det avser skog som inte avverkats. Det undantag (7 kap. 5 § 3 st jordabalken) som finns från femårsregeln omfattar skog där det är staten som upplåtit avverkningsrätten.

Naturvårdsavtal

För att bevara och utveckla särskilda naturvärden kan stat eller kommun upprätta naturvårdsavtal med fastighetsägare. Avtalet kan innebära att skötseln av visst område inom fastigheten överlåts helt på staten, eller så kan fastighetsägaren förbinda sig att sköta fastigheten på ett visst sätt. Avtalet är ett nyttjanderättsavtal och kan skrivas in i fastighetsregistret om de uppfyller formkraven för nyttjanderättsavtal. Ersättning utgår ofta för begränsningen i användandet av fastigheten vilket innebär att avtalet vanligtvis är att se som ett arrende enligt 7 kap. 3 § JB.

Arrende

De olika typer av arrende som finns är jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. De kapitel i jordabalken som är tillämpliga på arrenden, förutom 7 kap., är 8 kap. avseende samtliga arrendetyper, samt 9 kap. avseende jordbruksarrende, 10 kap. avseende bostadsarrende och 11 kap. avseende anläggningsarrende. De olika arrendetyperna, förutom lägenhetsarrende, definieras i respektive kapitel. Ett lägenhetsarrende föreligger när jord upplåts med arrende för annat

ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är ett bostadsarrende eller ett anläggningsarrende, 8 kap. 1 § 2 st. JB.

Om det nyttjanderättsavtal som getts in till Fastighetsinskrivningen för inskrivning är ett arrendeavtal måste Fastighetsinskrivningen kontrollera de specialregler som gäller vid arrendeavtals ingående.

För att arrendeavtal ska föreligga krävs det att det rör sig om upplåtelse av jord mot ersättning, 8 kap. 1 § JB. En benefik nyttjanderättsupplåtelse regleras därför endast av 7 kap. JB.

Ett arrendeavtal ska upprättas skriftligen, förutom lägenhetsarrende, 8 kap. 3 § JB. Om lägenhetsarrendet ska kunna bli föremål för inskrivning krävs dock skriftlig form, 7 kap. 10 § JB.

Avtalet ska undertecknas av parterna. Om Fastighetsinskrivningen gör bedömningen att det är fråga om ett arrendeavtal måste myndigheten kontrollera att det inte finns ett förbehåll mot inskrivning. Dessa förbehåll är nämligen tillåtna avseende arrenden, 7 kap. 10 § JB.

Jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende upphör inte att gälla förrän en uppsägning skett från fastighetsägaren. Detsamma gäller de lägenhetsarrenden som ingåtts på obestämd tid, eller på bestämd tid som överstiger maximitiden i 7 kap. 5 § JB, se 7 kap. 5 § 4 st. 8 kap. 5 §, 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § och 11 kap. 3 § JB. En uppsägning ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av en muntlig uppsägning lämnas. Det är alltså möjligt för upplåtaren av ett arrende att säga upp det muntligen om rättighetshavaren skriftligen bekräftar att uppsägning skett, 8 kap. 8 § 1 st. JB. Den skriftliga uppsägningen ska delges rättighetshavaren för att uppsägningen ska vara gällande, 8 kap. 8 § 2 st. JB. Vad gäller lägenhetsarrende se Hovrätten för Västra Sveriges beslut i mål Ö 3012–05.

Sägs avtalet upp, upphör det att gälla på den fardag (den dag som arrendatorn enligt lag ska flytta), som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, 8 kap. 4 § 2 st. JB. Fardag är den 14 mars. Om arrenderätten sagts upp utan att vara förverkad krävs det att uppsägning skett 6 månader före fardagen. Har tidsgränsen passerats upphör arrendeavtalet nästkommande fardag, 8 kap. 4 § 2 st. JB.

Ett lägenhetsarrende som slutits på bestämd tid upphör vid den tidpunkt som angetts i avtalet. Någon uppsägning behöver således inte ske. Detta framgår motsatsvis av 8 kap. 5 § JB.

Får Fastighetsinskrivningen in en ansökan om dödning av en nyttjanderätt från fastighetsägaren måste myndigheten, om det rör sig om ett arrende, kontrollera om uppsägning måste göras och i så fall att uppsägningen skett på ett sådant sätt som regleras i 8 kap. 8 § JB. Vad gäller en dödningsansökan på arrendatorns initiativ gäller de generella bestämmelserna som anges i avsnitt 8.2 Ansökan om nedsättning och dödning samt borttagning.

Det finns mer att läsa om arrende på Domstolsverkets hemsida.

Tilläggsavtal arrende, även andra nyttjanderätter och servitut

Avsnittet gäller främst tilläggsavtal till arrende men kan även tillämpas för tilläggsavtal till övriga nyttjanderätter och servitut. Tilläggsavtal till huvudavtal gällande upplåtelse av arrende, övriga nyttjanderätter och servitut kan inte skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel som någon form av tillägg eller ändring av redan befintlig inskrivning. Detta beror på att ändringar av sådana inskrivningar skulle kunna påverka tredje mans intresse och företrädesordningen mellan inskrivningar i fastigheten.

För Fastighetsinskrivningen del blir det i stället en fråga om tilläggsavtalet ska betraktas som en ny upplåtelse. En ny upplåtelse kan skrivas in men då på ny inskrivningsdag utifrån när tilläggsavtalet inkom till inskrivningsmyndigheten. Det innebär att inskrivningen får lägst prioritet.

Fastighetsinskrivningen gör endast en formell bedömning om inskrivning och inte någon bedömning av hur rättsförhållandet ser ut mellan parterna i avtalet eller gentemot tredje man. Detta är upp till parterna att själva ta reda på.

När ändring eller tillägg görs till upplåtelseavtal framgår enligt 7 kap. 8 § 3 st. jordabalken att detta ska anmärkas på ursprunglig upplåtelsehandling om någon av parterna begär det. I sådana här fall kan det vara lämpligt för parterna att göra det, men inte heller detta innebär någon ny upplåtelse som kan skrivas in.

Med anledning av det som nämns i detta avsnitt bör parterna vid tecknande av tilläggsavtal beakta att det inte alltid är självklart att övriga villkor som återfinns i huvudavtalet även gäller för tilläggsavtalet när detta är att betrakta som en ny upplåtelse.

Av 7 kap. 7 § 1 st. jordabalken framgår att överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden gäller som ny upplåtelse och av 7 kap. 7 § 2 st. jordabalken framgår att förlängning på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelser i upplåtelseavtalet inte innebär att ny upplåtelse kommer till stånd.

Av 7 kap. 8 § 1 st. jordabalken framgår att överenskommelse om ändring med ny fastighetsägare eller ny rättighetshavare är att betrakta som ny upplåtelse och i 7 kap. 8 § 2 st. anges att överenskommelse om ändring med tillämpning av bestämmelse i lag av sådant avtal inte innebär att ny upplåtelse kommit till stånd.

Innebörden är att följande avtal kan skrivas in som nya upplåtelser.

1. Ny part i förhållande till huvudavtalet (Partsbyte)
2. Förändring av objektets omfattning
3. Överenskomna förlängningar av avtalstiden, exempel på sådana är
    a. Upplåtelsen enligt huvudavtalet sträcker sig till en viss tidpunkt och tilläggsavtalet förlänger denna tid.
    b. Upplåtelsen enligt huvudavtalet kan när som helst sägas upp eller på annat sätt upphöra men där tilläggsavtalet ändrar upplåtelsetiden till en bestämd tidpunkt.

c. När tidpunkt för uppsägning finns men där tilläggsavtalet utökar denna tid.
d. När tilläggsavtalet innebär att tiden mellan uppsägning tills det att rättigheten upphör, utökas.
e. När upplåtelsen löper på bestämd tid men när denna genom tilläggsavtal ändras så att det krävs uppsägning

Innebörden är också att följande avtal inte kan skrivas in som nya upplåtelser när tilläggsavtal träffas mellan parterna som ingick huvudavtalet:

a. Upplåtelsetiden är reglerad i lag med automatisk förlängning
b. Upplåtelsetiden är reglerad i huvudavtalet med automatisk förlängning
c. Upplåtelsetiden är reglerad i lag eller huvudavtalet och uppsägning inte skett

Begränsning

Undantag från det som nämnts ovan gäller när det i tilläggsavtal sker någon form av inskränkning i tidigare upplåten rättighet, exempelvis om arrendeområdet minskar. En sådan inskränkning påverkar inte företrädesordningen negativt och därför kan det i dessa fall göras en anmärkning om ”begränsning” på den inskrivning där huvudavtalet har skrivit in. Detta gäller oavsett om det är de ursprungliga parterna som träffar avtalet eller om det är någon ny part.

Framtida bilagor till huvudavtalet

Det händer att parterna vid upplåtelsetidpunkten inte har fastställt hur stort område som tas i anspråk och att detta ska tydliggöras i framtida bilaga. En sådan upplåtelse kan skrivas in under förutsättning att området är tillräckligt tydligt angivet i upplåtelseavtalet eller i en bilaga till upplåtelseavtalet. Däremot kan inte den framtida bilagan ensidigt skrivas in som en ny upplåtelse och inte heller läggas in i tidigare redan handlagt ärende eftersom den inte fanns vid tidpunkten för inskrivning. För ny inskrivning krävs att hela upplåtelseavtalet inklusive den nya bilagan skickas in. Samtidigt bör den tidigare inskrivningen dödas.

Dödning

I den mån en ett tilläggsavtal är att betrakta som en ny upplåtelse samtidigt som den gamla upplåtelsen upphör att gälla bör ansökan om dödning göras av den ursprungliga inskrivningen samtidigt som inskrivning söks för den nya upplåtelsen.

Överlåtelse (substitution)

Överlåtelse innebär att en nyttjanderättshavare – till exempel en hyresgäst eller arrendator – överlåter till en annan den nyttjanderätt som överlåtaren har genom avtal. Genom överlåtelsen förs nyttjanderätten permanent över till en ny innehavare. Reglerna för överlåtelse varierar beroende på vilken typ av nyttjanderätt det gäller men huvudregeln är en nyttjanderätt inte får överlåtas.

- Överlåtelse får ske om fastighetsägaren lämnar sitt medgivande.
- Överlåtelse får ske om det framgår av nyttjanderättsavtalet.
- Hyresrätt får överlåtas utan fastighetsägarens medgivande med hyresnämndens tillstånd (se 12 kap. 34 och 36 §§ JB).
- Jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende får i vissa undantagsfall överlåtas utan fastighetsägarens medgivande (se 9 kap. 30 §, 10 kap. 7 § och 11 kap. 7 § JB).
- Jakträtt får överlåtas utan fastighetsägarens medgivande om jakträtten ingår i ett jordbruksarrende (se 10 och 14 §§ jaktlagen).

En överlåtelse av exempelvis ett vindkraftverk eller en annan nyttjanderätt är inte att betrakta som en ny upplåtelse, eftersom fastighetsägaren inte är avtalspart i överlåtelsen även om de medgivit denna.

Upplåtelse i andra hand (sublokation)

Upplåtelse i andra hand innebär att en nyttjanderättshavare – till exempel en hyresgäst eller arrendator – tillfälligt låter någon annan nyttja den rätt hen själv har fått genom avtal. Detta skiljer sig från en överlåtelse, där nyttjanderätten permanent förs över till en ny innehavare. Reglerna för andrahandsupplåtelse varierar beroende på vilken typ av nyttjanderätt det gäller. Huvudregeln är att nyttjanderättshavaren inte får upplåta nyttjanderätten till någon annan.

Beslut

Enligt 7 kap. 10 § 1 st. jordabalken får nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling skrivas in.

Det innebär att **om** fastighetsinskrivningen inte betraktar tilläggsavtalet som en ny upplåtelse är det inte ett inskrivningsärende och ska avvisas enligt 19 kap. 12 § 2 p. jordabalken jmf 7 kap. 7-8 §§ jordabalken.

Rätt till vattenkraft

Rätten till vattenkraft räknas som en form av vattenverksamhet. Det är fastighetsägaren som har rådighet över vattnet, se 2 kap. 2 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Fastighetsägaren kan dock upplåta denna rätt till någon annan, till exempel genom avtal om nyttjanderätt. Begreppet ”rätt till vattenkraft” är brett och kan uttryckas på många olika sätt. Det kan till exempel kallas dämningsrätt, fallrätt, frikraft, regleringsdamm, strömfall, uppdämning, vattenfallsrätt, vattenkraft, vattenkraftverk eller vattenreglering. Alla dessa ord beskriver i

grunden olika former av rätten att använda vatten för att utvinna kraft (prop. 2012/13:76 s. 43). Rättigheten kan också upplåtas genom servitutsavtal.

8.4 Särskilt om servitut

Servitut upplåts skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. Ett servitut blir inte giltigt för att det skrivits in i fastighetsregistret. Fastighetsinskrivningens uppgift är att skriva in servitutsavtal i fastighetsregistret så att de blir synliga för tredje man. Vår prövning består endast av att se om formkraven för ett servitutsavtal är uppfyllda och är inte avgörande för giltighetsfrågan, se NJA 2009 s. 656.

Upplåtelseavtalet

I upplåtelsehandlingen ska anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen, 14 kap. 5 § JB. Föreligger brist i något av dessa avseenden, ska ansökan om inskrivning avslås, 23 kap. 2 § 1 st. 2 p. JB, jämför SvJT 1974 reg. s. 76. Servitutsavtalet ska vara undertecknat av den tjänande fastighetens ägare, se även avsnitt 3.1.1 Originalkrav och digitalt signerade handlingar. Om ägaren till härskande fastighet inte undertecknat upplåtelse av servitut är detta inget hinder för inskrivning av rättigheten.

Ändamålsenlig användning

Fastighetsinskrivningen ska, förutom prövningen mot 14 kap. 5 § JB, pröva huruvida rekvisiten i 14 kap. 1 § JB är uppfyllda. Det första rekvisitet är att upplåtelsen ska främja en ändamålsenlig markanvändning. Det innebär att servitutet ska vara till nytta för den härskande fastigheten på ett sådant sätt att nyttan är större än belastningen på den tjänande fastigheten. Detta är något som kan vara svårt för Fastighetsinskrivningen att pröva inom den formella prövningens ram. Fastighetsinskrivningen bör dock konstatera om servitutet är till nytta för den härskande fastigheten på så sätt att servitutet botar en brist som finns på den härskande fastigheten.

Nyttja fastigheten ”i visst hänseende” (förbud mot totalt ianspråktagande)

Ett andra krav är att härskande fastighet får nyttja tjänande fastighet i visst hänseende. Upplåtelsen får inte innebära ett totalt ianspråktagande av hela den tjänande fastigheten. Vidare gäller att en inte oväsentlig del av (område av) den tjänande fastigheten får tas i anspråk så att det i praktiken innebär att fastighetsägaren blir utestängd från att använda området som servitutet omfattar, se NJA 1996 s. 776 (travbanefallet) samt NJA 2009 s. 656 (takterrassen). Det innebär att det är av betydelse hur stor del av den tjänande fastigheten som tas i anspråk och hur ianspråktagandet påverkar ägaren till den tjänande fastighetens möjlighet att nyttja sin fastighet i övrigt. Rätt att uppföra byggnad brukar dock inte anses vara ett totalt ianspråktagande, se NJA 1933 s. 359 om rätt att uppföra ladugård.

Stadigvarande betydelse

Förutom dessa rekvisit innehåller lagrummet ett krav på att servitutets ändamål ska vara av stadigvarande betydelse. Upplåtelsen får inte innebära något tillfälligt utan ska vara något mera bestående. Det är dock inte något hinder att begränsa ett servitut i tiden så länge det bedöms vara tillräckligt bestående.

Sämjedelning

En del servitutsavtal är utformade så att det i stället rör sig om sämjedelning, dvs att man genom servitutsavtal försöker flytta fastighetsgränser. Dessa ska avslås enligt 23 kap. 2 § 10 p JB eftersom hela avtalet är ogiltigt, då fastighetsbildning ska ske genom lantmäteriförrättning och inte genom civilrättsliga avtal. Det är alltså inte fråga om totalt ianspråktagande eftersom själva avtalet blir ogiltigt.

Tjänande fastighet får tåla något

Förutom det positiva nyttjandet av den tjänande fastigheten kan en servitutsupplåtelse även gå ut på att tjänande fastighet får tåla något, exempelvis avloppsvatten. Företeelserna kan vara av skiftande slag och har i lagtexten beskrivits på så sätt att de innebär en rätt för ägaren av den härskande fastigheten att, på annat sätt än genom att nyttja, ta den tjänande fastigheten i anspråk.

Negativa servitut och ”villaservitut”

En ytterligare kategori är de så kallade negativa servituten. En sådan servitutsupplåtelse innebär att den tjänande fastigheten på något sätt avstår från att använda sin fastighet i visst hänseende. Detta kan innebära att den tjänande fastigheten inte får bygga på visst sätt eller endast på viss maxihöjd eller att ägaren till den härskande fastigheten får gå in på den tjänande fastigheten och röja träd, buskage, allt för att till exempel inte skymma den härskande fastighetens utsikt.

Ett annat exempel är de så kallade villaservituten som innebär att servitutsavtalet ger en fastighet rätt att på sin egen mark uppföra en byggnad närmare grannens tomtgräns än en stadsplans föreskrivna 4,5 meter från tomtgräns. Ett sådant servitutsavtal skrivs in i fastighetsregistret som Byggnad vid tomtgräns. Observera att de negativa servituten inte heller får ta hela den tjänande fastigheten i anspråk. Ett servitut som innebär att en fastighet inom detaljplanelagt område överhuvudtaget inte får bebyggas strider därför mot 14 kap. 1 § JB.

Positiva prestationer

Det finns ett förbud mot att avtala i ett servitut att ägaren av en tjänande fastighet ska göra saker till förmån för härskande fastigheten (så kallade positiva prestationer). Det finns undantag till förbudet, som vanligen är underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning. Med underhåll menas verksamhet som syftar till att hålla vägen, byggnaden eller anläggningen i ursprungligt skick. Innebär avtalet att driften och skötseln också ska skötas

av den tjänande fastigheten är inte detta tillåtet vilket medför att avtalet inte är gällande som servitut (NJA 2007 s. 120).

Om det som ska göras utöver underhåll är en mycket liten del (till exempel ansvar för snöröjning) kan det godtas som servitut.

Ett avtalsservitut som innehåller positiva prestationer ska inte skrivas in. I undantagsfall ska inte upplåtelsen avslås i sin helhet då den positiva prestationen kan ses som ett avtal som enbart gäller mellan parterna och inte som en del av servitutet. En prövning får göras i det enskilda fallet (prop. 1970:20 B s. 732). Detta kan främst inträffa om servitutet består av flera skilda ändamål som inte har med varandra att göra, som väg eller brunn. Skulle driften bara omfatta vägen, är det möjligt att skriva in brunn som servitut. När servitutet innehåller flera ändamål ska den del av servitutet som har ett otillåtet driftsmoment kopplat till aktuellt ändamål avslås som servitut, medan andra ändamål kan skrivas in.

Samfälligheter

Servituts- och nyttjanderättsavtal ska inte skrivas in i samfällighet. Skälet är att samfällighet trots att den registrerats i fastighetsregistret inte är en fastighet. En konsekvens av detta är att någon inskrivningsdel inte finns för samfälligheter och skulle en avtalsrättighet skrivas skulle den inte synas i fastighetsregistret. Inskrivning som söks och upplåts i en samfällighet ska därför avvisas enligt 19 kap. 12 § 2 punkten JB med hänvisning till 7 kap. 9 §.

Avtalet kan däremot skrivas in i de delägande fastigheterna (se Göta hovrätts beslut 1999-03-08 i mål Ö 544/). Samtliga delägande fastigheter som ingår i samfälligheten ska då framgå av handlingarna i ärendet, det vill säga ansökan eller avtalet, eller både och (jfr RH 2005:69). Avtalet ska vara undertecknat av samtliga fastighetsägare. Enligt fastighetsinskrivningens uppfattning räcker det inte att företrädare för en samfällighetsförening undertecknar avtalet eftersom upplåtelsen sker i de separata fastigheterna och inte i samfälligheten.

Upplåtelse av servitut på samfällighet är inte möjlig om det rör sig om en gemensamhetsanläggning, där utrymmet för anläggningen disponeras med stöd av en rätt som tillkommit genom anläggningslagen. Rätten enligt AL är nämligen en så kallad officialrätt som tillkommit genom förrättning. Den kan bara ändras genom en ny förrättning. Rätten enligt AL kan således inte ändras eller överlåtas genom frivilliga överenskommelser (se Österberg; Samfälligheter, 8 e upplagen s 27 samt Göta hovrätts beslut 1999-03-08 Ö 544/98).

Om däremot rättigheten är upplåten i ett område av samfälligheten som inte tagits i anspråk av gemensamhetsanläggningen kan den skrivas in i de delägande fastigheterna. Vid ansökan om inskrivning av servitut i samfällighet där det finns en gemensamhetsanläggning kan Fastighetsinskrivningen beslut om uppskov enligt 19 kap. 14 § jordabalken för utredning om servitutet inkräktar på gemensamhetsanläggningen, se Uppsala tingsrätt Ä 5307-22.

För frågan om expeditionsavgift vid korsvisa servitut, se avsnitt 11.15.1 En eller flera expeditioner.

Tomträtter

Tomträttsinnehavare har enligt lag rätt att upplåta nyttjanderätt och panträtt i tomträtten (13 kap. 6 § JB). Det är därför ett vanligt villkor i avtal om tomträttsupplåtelse att ingen annan rättighet än nyttjanderätt och panträtt får skrivas in. Vid inskrivning registreras inskränkningen *”annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får inte upplåtas”*.

Denna inskränkning kan tolkas som att tomträttsinnehavaren inte får upplåta servitut i tomträtten. Detta stämmer inte alltid utan ofta står det i själva upplåtelseavtalet att upplåtelse om servitut får göras med kommunens medgivande. Har sökanden fått kommunens medgivande får tomträttsinnehavaren upplåta servitut och det kan då skrivas in.

När vi inte har tillgång till upplåtelseavtalet behöver det inte skickas in om kommunen har medgett inskrivning. Det beror på att kommunen som upplåtare och tomträttsinnehavaren får komma överens om att upplåta servitut även om det inte framgår av upplåtelseavtalet (13 kap 6 § JB).

Av 13 kap 1 § 2 st JB framgår att ett servitut får upplåtas till förmån för en tomträtt, se även avsnitt 6.2 Upplåtelse.

8.4.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1933 s. 559

Fråga om rätt att få ha kvar och nyttja en logbyggnad som sedermera ersatts av en ladugård var en nyttjanderätt eller ett servitut. Högsta domstolen fann att det var fråga om ett lokaliserat servitut innefattande rätt för den härskande fastighetens ägare att för framtiden ha en uppförd byggnad på fastigheten. Göta hovrätts beslut 1999-03-08 i mål Ö 544/98

NJA 2007 s. 120

Upplåtelse har underkänts som servitut på grund av omfattningen av driftsmomentet i de förpliktelser som åvilat den tjänande fastigheten.

NJA 1997 s. 307

Fråga om tillämpning av bestämmelsen i 14 kap. 1 § JB om att servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Tillika fråga om avtalstolkning.

NJA 1996 s. 776

Upplåtelse av rätt att för träning och motion av travhästar använda ett område av en fastighet har i visst fall ansetts utgöra ett sådant totalt ianspråktagande av området att den inte bör tillåtas som servitut.

NJA 1983 s. 292

Upplåtelse, som givit ägare till angränsande fastighet rätt att under obegränsad tid inhägna och använda visst markområde, har inte ansetts utgöra servitut.

NJA 1976 s. 242

Rätt till fritidsfiske har i det enskilda fallet ansetts kunna inskrivas som servitut. Den härskande fastigheten var bebyggd med en mindre sportstuga som byggts uteslutande för att tjäna som bas för fiske i sjön.

RH 2006:8

Hinder förelåg enligt anläggningslagen att inrätta en gemensamhetsanläggning för vägändamål inom detaljplan. Anläggningen skulle tillgodose såväl villafastigheters utfartsbehov som allmän gångtrafik och bestreds av ägarna till villafastigheterna. Däremot förelåg inte hinder att bilda ett servitut för allmän gångtrafik enligt 7 kap. fastighetsbildningslagen till förmån för en kommunägd fastighet för allmän plats.

RH 2003:13

Muntligt avtal om servitut, vilket har ingåtts före ikraftträdandet av jordabalken (1970:994), kan, i avsaknad av skriftligt avtal härom, inte inskrivas. Det förhållandet att servitutet inte kan inskrivas har inte ansetts ha någon inverkan på frågan om servitutsavtalets civilrättsliga giltighet.

RH 1985:45

I köpeavtal angående fritidstomt har såsom förutsättning för avtalet angetts att en angränsande fritidstomt inte bebyggdes. Ansökan om inskrivning av köpevillkoret som servitut har avvisats enligt 19 kap. 8 § JB.

RH 2005:69

Det är tillräckligt att handlingarna i ett ärende i sin helhet gör klart vad som avses med ett avtal för att det ska kunna skrivas in fastighetsregistret.

Hovrätten för Västra Sverige, 1984, SÖ 14

Servitutsavtal med ett ändamål som innebar byggnadsförbud på tjänande fastighet, som låg inom detaljplan, ansågs inte vara av en beskaffenhet att främja en ändamålsenlig markanvändning.

Hovrätten för Västra Sverige, 1984, Ö 1148/83

Ändamålet i ett servitutsavtal var att fastigheten 2:2 skulle ha rätt att nyttja ett cirka 800 kvm stort område av jordbruksfastigheten 2:1 för odlingar. Detta ansågs innebära ett totalt ianspråktagande, eftersom upplåtelsen kommer att leda till att området kommer att tas i anspråk helt och hållet då ägaren till 2:1 inte kommer att ha några praktiska möjligheter att utnyttja området i något hänseende.

Hovrätten över Skåne och Blekinge ÖÄ 2235–07

Servitutsavtal som innebär att den tjänande fastigheten åtar sig att utan krav på ersättning låta buller från den härskande fastigheten (en flygplats) belasta den tjänande fastigheten uppfyller kraven för ett servitutsavtal. Detta enligt 14 kap 1 § JB som låter ett servitutsavtal avse rätt för ägaren av den härskande fastigheten att – vid sidan av nyttjande – *på annat sätt ta i*

anspråk den tjänande fastigheten. Rättsfallet brukar kallas det så kallade bullerservitutet.

Göta hovrätt, SÖ 448/81

Som ändamålsenlig markanvändning har ansetts kommuns rätt enligt avtal att anlägga, bibehålla och utnyttja gata som genomfartsled.

Göta hovrätt, Ö 447–08 och 448–08

Avtalet kan inte skrivas in eftersom förhållande skiljer sig avsevärt från NJA 1976 s 242. Avståndet från fastigheten till vattnet där fisket ska utövas samt att fastigheten är fritidsfastighet som kan komma att användas som permanentbostad är sådana förhållanden som skiljer sig från NJA 1976 s 242.

Göta hovrätts beslut 1999-03-08 i mål Ö 544/98

Upplåtelse av servitut är möjlig i samfällighet om alla delägarfastigheternas ägare har skrivit under avtalet.

8.4.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Fiskeservitut

Enligt förarbeten till jordabalken är fiske en sådan rättighet som kan ingå i ett servitutsavtal. Men eftersom det ställs krav på att ett servitut ska vara ändamålsenligt finns det begränsade möjligheter att avtala om fiskeservitut. För att kraven på stadigvarande betydelse och ändamålsenlig markanvändning ska vara uppfyllda måste det som regel finnas ett speciellt ändamål/användning för den härskande fastigheten som är direkt kopplat till servitutsändamålet fiske, till exempel om den härskande fastighetens huvudsakliga användning är för sportfiske. I praxis har domstolen beviljat inskrivning under speciella förhållanden, se NJA 1976 s 242. Genom HD:s motivering och kraven i förarbeten på att ändamålsenlighet ska tolkas restriktivt kan vi dra slutsatsen att det ställs höga krav på att servitutsavtalet tillgodoser ett verkligt behov för den härskande fastigheten, för att Fastighetsinskrivningen ska kunna skriva in fiskeservitut i fastighetsregistret. Se även Göta hovrätt Ö 447–08 och 448–08, avsnitt 8.4.1.

Innan Fastighetsinskrivningen beviljar servitut för fiske ska myndigheten utreda om förutsättningarna i avtalet och omständigheterna i övrigt är uppfyllda. Det ska i ärendet finnas:

- Utredning som styrker att fiskerätten ger en ändamålsenlig markanvändning och att det är en rättighet som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.
- Utredning om fiskerätten avser enskilt eller samfällt vatten. Om en fiskerätt avser samfällt vatten eller del i den upplåtande fastighetetens andel i det samfällda fisket, är den utan verkan enligt 7 kap 9 § jordabalken. Ett servitut kan inte upplåtas i andel av fastighet eller fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter. Se Uppsala Tingsrätt T1319-09.

Saknas utredningar enligt ovan, ska Fastighetsinskrivningen skjuta upp beslutet om inskrivning och begära in komplettering.

Om ett servitut för fiske inte bedöms uppfylla kriterierna enligt ovan, ska ansökan avslås enligt 23 kap 2 § 2 p samt 14 kap 1 § jordabalken. I tillämpliga fall enligt ovan, ska hänvisning även ske till 7 kap. 9 § jordabalken.

8.5 Vissa äldre rättigheter

Vissa rättigheter, som kunde inskrivas enligt äldre lag, saknar motsvarighet i JB men har betydelse övergångsvis.

Avkomsträtt	8 § JP
Vattenfallsrätt	12 § JP

Institutet återköpsrätt till fast egendom avskaffades från och med den 1 januari 1969 (SFS 1968:688). Avveckling av de återköpsrätter som då bestod fick ske under en femårsperiod. Talan vid expropriationsdomstol rörande återköp skulle i enlighet härmed väckas senast 1973. Inskrivning av återköpsrätt ska avföras, om talan rörande återköpsrätt inte väckts.

Med stöd av stadgandena i 54 § inteckningsförordningen kunde en upplåtelse av så kallad avkomsträtt vinna sakrättsligt skydd genom inskrivning i fastighetsbok. Avkomsträtten innebar begreppsmässigt att ägaren av den belastade fastigheten hade skyldighet att till rättighetshavaren fullgöra vissa fortlöpande eller periodiska återkommande prestationer i varor, tjänster eller pengar, eller att tillhandahålla bostad. Inskrivningarna kan vara antecknade som säkerhet för avkomsträtt, livstida undantag, födoråd, årlig avgäld med mera.

8.6 Förnyelse

En ansökan om förnyelse krävs av rättighetsinnehavaren för att vissa inskrivna rättigheter inte automatiskt ska upphöra att gälla.

8.6.1 2013 ÅRS LAG

Inskrivningar av nyttjanderätt, servitut och avkomsträtt som har beviljats före den 1 juli 1968 ska tas bort från fastighetsregistret om inte önskemål om förnyelse anmälts senast den 31 december 2018. Motsvarande gäller en ansökan om inskrivning av en sådan rättighet, om den förklarats vilande före den 1 juli 1968 och inskrivning därefter inte beviljats, 1 § lagen (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret (Förnyelselagen). Med inskrivning avses även det som i äldre rätt benämndes inteckning, prop. 2012/13:76.

Vad som sagts ovan gäller inte inskrivning av tomträtt eller en rättighet som avser vattenkraft eller vattenreglering. Dessa rättigheter ska därför stå kvar i fastighetsregistret och kan endast tas bort genom ett dödningsförfarande.

Märk att detta undantag inte gäller en rättighet som skrivits in i en tomträtt. En sådan rättighet omfattas också av förnyelsekravet.

Rättigheter som avser vattenkraft eller vattenreglering har skrivits in under flera olika beteckningar, bland annat dämningsrätt, fallrätt, regleringsdamm, strömfall, uppdämning, vattenfallsrätt, vattenkraft, vattenkraftverk och vattenreglering. Endast om det av uppgifter i fastighetsregistret framgår att rättigheten är av ett annat slag får den tas bort. Även om rättigheten har en annan beteckning än ovan men det av andra uppgifter i fastighetsregistret tyder på att det kan vara en rättighet som avser vattenkraft eller vattenreglering bör den stå kvar av rättssäkerhetsskäl, prop. 2012/13:76 s 43.

Om en rättighetsinnehavare eller någon annan vars rätt berörs gjort en anmälan om förnyelse senast den 31 december 2018 får inskrivningen inte ta bort inskrivningen enligt denna lag.

Enligt 2 § Förnyelselagen får en anmälan om förnyelse göras av rättighetsinnehavaren eller någon annan vars rätt berörs, exempelvis panträttsinnehavare i en härskande fastighet eller fastighetsägaren i den tjänande fastigheten, prop. 2012/13:76 s 44. Om det finns flera rättighetsinnehavare är det tillräckligt att en av dem gör en anmälan om förnyelse. Av anmälan ska det framgå om anmälaren är rättighetsinnehavare eller på vilket sätt han eller hon är berörd. Det ska också klart framgå vilken fastighet det gäller och vilken rättighet som avses. Avtalet behöver inte skickas in om Fastighetsinskrivningen inte anser det nödvändigt.

Om det av anmälan framgår att rättigheten inte omfattas av lagen ska anmälan avvisas, 3 § 1 p. Förnyelselagen. Detsamma gäller om sökanden inte är behörig, om anmälan inte skett i rätt tid eller om det saknas uppgift om berörd fastighet eller rättighet, 3 § 2 p Förnyelselagen. Observera att Fastighetsinskrivningen som huvudregel inte behöver göra någon utredning om sökanden är behörig.

En avvisning ska ske omedelbart, det vill säga utan att sökanden hörs i ärendet, prop. 2012/13:76 s 45.

Om ansökan inte avvisas ska Fastighetsinskrivningen anteckna att inskrivningen förnyats, 4 § Förnyelselagen.

8.6.2 1981 ÅRS LAG

Inskrivningar för nyttjanderätt och servitut, som beviljats eller vilandeförklarats i en stamfastighet till en fastighet som bildats av samfälld mark och avskilts före den 1 juli 1968, förfaller sista inskrivningsdagen 1982 i den nybildade fastigheten och i andra fastigheter till vilka inskrivningen från den nybildade fastigheten kan ha förts över om inskrivningen inte förnyas. Inskrivning i en fastighet som bildats före den 1 juli 1968 genom att ett område från samfälld mark sammanlagts med en fastighet eller fastighetsdel omfattas också av kravet på förnyelse. Inskrivningar som förnyats enligt 1968 års lag behöver inte förnyas igen.

Reglerna återfinns i lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut, prop. 1980/81:147.

Inskrivning som förfallit ska avföras av Fastighetsinskrivningen, när förhållande uppmärksammas vid handläggning av inskrivningsärende, vid systematiska genomgångar eller vid utfärdande av gravationsbevis. Avförande av förfallen inskrivning ska handläggas som inskrivningsärende.

8.6.3 1968 ÅRS LAG

Inskrivningar för nyttjanderätt, avkomsträtt eller servitut som beviljats före 1918 och som inte förnyats senast den 30 december 1970 har förfallit i de fastigheter som inte omfattas av förnyelsen. Reglerna återfinns i lagen om förnyelse av vissa inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut. Undantag gäller enligt lagen för skogsfångs- och mulbetesservitut som avses i 7 a § i den numera upphävda lagen (1907:36 s. 25) om servitut. Det bör också uppmärksammas att servitut som upplåtits före år 1876 är sakrättsligt skyddat utan inteckning. Beträffande rättsläget då inteckning förfallit hänvisas till prop. 1968:89 s. 45, 49–50, 58 och 81 samt 3LU 1968:48 s. 38; se även NJA 1972 s. 571 (servitut nyfastställdes trots att fastighetsägaren – mot vilken servitutet gällde – inte lämnat sitt medgivande).

Förteckning över förarbeten med mera

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt (dock inte gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt, angående bostadsrätt, se kapitel 9 under avsnitt 9.6.5 Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt), servitut (dock inte jorddelningsservitut) och rätt till elektrisk kraft finns i 7 kap. JB och 34–37 §§ JP. Motiv: JB-prop. B s. 349–405, 916–932, A s. 246–260, 324–331, 401–403 och JP-prop. s. 137–139, 338–343, 415–418, 452.

Särskilda bestämmelser om servitut finns i 14 kap. JB och 53 § JP (sistnämnda lagrum avser endast vissa, den 1 januari 1972 anhängiga, mål om servitut). Motiv: JB-prop. B s. 687–742, 1020–1021, A s. 262–267, 384–385, 409–411 och JP-prop. s. 449.

Särskilda bestämmelser om rätt till elektrisk kraft finns i 15 kap. JB Motiv: JB-prop. A s. 321–323, 392–393 och JP-prop. s. 295–306, 395.

23 kap. JB innehåller inskrivningsrättsliga bestämmelser beträffande nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Motiv: JB-prop. B s. 677–684, 1026, A s. 307–308, 389, 417–418 och prop. 1975/76:21 s. 16–17, 29.

9 Anteckningsärenden

Till inskrivningsärenden hänförs inte bara ärenden om lagfart, inteckning eller annan inskrivning utan också ärenden om anteckning enligt 19 kap. 29–30 §§ JB, 19 kap. 2 § JB. I det följande förtecknas flertalet av de bestämmelser som rör anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Enligt 2 § inskrivningsförordningen kan ansökan eller anmälan om anteckning och borttagande av anteckning göras elektroniskt. För närvarande kan de inte göras i applikationerna för e-ansökan eller digital ansökan men kan i stället göras genom e-post, se avsnitt 3.3.4 Anteckningsärenden via E-post.

9.1 Expropriation

Författningar: Expropriationslagen (1972:719) (ExprL) och expropriationskungörelsen (1972:727), (ExprK)

Vid expropriation som avser tomträtt är denna likställd med fast egendom, 13 kap. 26 § 2 st. JB. Enligt 1 kap. 2 § ExprL får tomträtt dock upphävas eller begränsas genom expropriation.

9.1.1 ANTECKNINGAR UNDER FÖRFARANDET

1. När stämning utfärdas i expropriationsmål ska Fastighetsinskrivningen få en underrättelse om målet från mark- och miljödomstolen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 8 § ExprK.

   En anteckning om att stämning har utfärdats i expropriationsmål hindrar inte att lagfart beviljas för ny ägare som förvärvat fastigheten. Att fastigheten byter ägare medför bara att den nya ägaren får inträda i den gamles ställe som part i expropriationsmålet. Anteckning om expropriationsstämning hindrar inte heller att inteckning beviljas på ansökan av fastighetsägaren eller att inskrivning meddelas för servitut eller nyttjanderätt som upplåtits av fastighetsägaren.

2. Avskrivs expropriationsmål, om vilken underrättelse har lämnats enligt 8 § ExprK helt eller delvis ska Mark- och miljödomstolen genast underrätta Fastighetsinskrivningen om beslutet för borttagande av anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 9 § ExprK.

3. Enligt 1 kap. 3 § ExprL kan särskild rätt som är inskriven i fastigheten lämnas orubbad vid äganderättsexpropriation. Förordnande om detta kan meddelas under expropriationsförfarandet. Så snart sådan fråga avgjorts slutligt ska mark- och miljödomstolen underrätta Fastighetsinskrivningen om förhållandet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 10 § ExprK.

4. Enligt 6 kap. 11 § ExprL är expropriationsrätten under vissa omständigheter förverkad. Fastighetsägaren kan dock inom tre månader hos länsstyrelsen begära att expropriationen ändå ska fullbordas. Vill han inte det får han visa för mark- och miljödomstolen att expropriationsrätten är förverkad. Gör han det ska mark- och miljödomstolen anmäla förverkandet till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 6 kap. 11 § ExprL.

   Anmärkning: Görs anmälan att expropriationsrätten är förverkad till Fastighetsinskrivningen inom tre månader från förverkandet, ska Fastighetsinskrivningen genast underrätta länsstyrelsen om anmälningen, 13 § ExprK.

   En anteckning om att expropriationsrätten förverkats innebär att samtliga tidigare gjorda anteckningar på grund av expropriationsförfarandet kan tas bort.

5. Mark- och miljödomstolen kan medge att egendom som ska avstås genom expropriation får övergå till den exproprierande med samma rätt som om expropriationen fullbordats (kvalificerat förhandstillträde) innan domslutet om expropriationsersättning vunnit laga kraft. Sådant tillträde medför att fastigheten befrias från allt fordringsansvar, 5 kap. 17 § ExprL, prop. 1978/79:214 s. 65. Anmäler den exproprierande hos länsstyrelsen att han vill utnyttja medgivande till kvalificerat förhandstillträde, övergår egendomen genom anmälningen på den exproprierande med samma rätt som om expropriationen hade fullbordats, 6 kap. 10 § ExprL. Länsstyrelsen ska underrätta Fastighetsinskrivningen om förhållandet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 16 § ExprK jämför med 14 § ExprK.

9.1.2 FULLBORDAN AV EXPROPRIATION

När en expropriation, som innebär att fastighet har tagits i anspråk med äganderätt, har blivit fullbordad, ska länsstyrelsen genast underrätta Fastighetsinskrivningen om detta förhållande för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 14 § ExprK.

När anteckning skett om att äganderätten till fastighet eller del av fastighet övergått till den exproprierande föreligger hinder mot lagfart för annan än denne. Ansökan från annan ska avslås med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB. Att ansökan om inteckning ska avslås om fastigheten frångått sökanden genom expropriation eller liknande tvångsförvärv framgår av 22 kap. 3 § 1 st. 4 p. JB.

9.1.3 VERKAN AV EXPROPRIATION

Om en intecknad fastighet på grund av expropriation eller ett område av sådan fastighet avstås, är inteckningen utan verkan i den inlösta egendomen sedan inlösen fullbordats, se 1 kap. 3 § ExprL och 6 kap. 14 § JB. Har en inteckning upphört att gälla i viss mark efter expropriation ska anmärkning

”Expropriation” föras in. När en inteckning upphör att gälla helt ska den tas bort.

Verkan på inteckningar

Exproprieras en eller flera av gemensamt intecknade fastigheter, eller en del av en intecknad fastighet gäller följande. Utfaller vid fördelning som avses i 6 kap. 18 § ExprL betalning på pantbrevs belopp ska länsstyrelsen så snart fördelningen har vunnit laga kraft sända en kopia av protokollet från fördelningssammanträdet till Fastighetsinskrivningen.

En sådan här anteckning kan också ske efter enkelt förhandstillträde, se 17 § ExprK.

Inskrivningar som tillkommit genom frivilliga upplåtelser upphör att gälla vid äganderättsexpropriation om det inte bestämts att rättigheten ska lämnas orubbad, se 1 kap. 3 § ExprL. För de åtgärder som ska göras, se 4 kap. 46 och 47 §§ LM2024/050153.

Har kapitalbeloppet minskats ska beloppet för inteckningen ändras så att gällande inteckningsbelopp efter fördelningen förs in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Anmärkning ”Minskat kapitalbelopp” ska också föras in. En sådan här anteckning kan också ske efter enkelt förhandstillträde, se 17 § Expropriationskungörelse 1972:727 (ExprK).

Verkan på inskrivningar

Inskrivningar som tillkommit genom frivilliga upplåtelser upphör att gälla vid äganderättsexpropriation om det inte bestämts att rättigheten ska lämnas orubbad, se 1 kap. 3 § ExprL. Om en inskriven nyttjanderätt eller avtalsservitut har lämnats orubbad vid inlösen enligt expropriationslagen ska uppgift om detta föras in som en anmärkning med ”Rättigheten orubbad vid inlösen” och aktnummer. Då nyttjanderätten eller avtalsservitutet upphör att gälla ska den tas bort.

Mark- och miljödomstolen ska vid kvalificerat förhandstillträde underrätta Fastighetsinskrivningen om löseskillingens storlek, se 11 § ExprK. Sådan underrättelse ska inte antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel men ligger till grund för beslut i stämpelskatteärendet, se avsnitt 4.2.7 Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen och avsnitt 11.9 Uppskov med beslut om stämpelskatt.

9.1.4 BORTTAGANDE AV ANTECKNING

I fråga om borttagande av expropriationsanteckningen gäller följande:

Anteckning om expropriationsstämning som inte lett till fullbordad expropriation ska avföras

a) när en underrättelse kommit in om att expropriationsmålet avskrivits, 9 § ExprK,

b) när anmälan kommit in från mark- och miljödomstolen att expropriationsrätten förverkats och detta förhållande antecknats, 6 kap. 11 § ExprL.

Anteckning om fullbordad äganderättsexpropriation tas bort:

c) vid expropriation av hel fastighet som inte är gemensamt intecknad med annan fastighet, när lagfart på grund av expropriationen beviljats för exproprianden,

d) vid expropriation av hel fastighet som är gemensamt intecknad med annan fastighet, när lagfart på grund av expropriationen beviljats för exproprianden samt uppgift om medelsfördelning kommit in från länsstyrelsen och anteckning om medelsfördelningens inverkan på inteckningarna gjorts i fastighetsregistrets inskrivningsdel,

e) vid expropriation av del av fastighet som är ointecknad, när den exproprierade delen registrerats som särskild fastighet och lagfart är beviljad för exproprianden,

f) vid expropriation av del av fastighet som är intecknad, när den exproprierade delen registrerats som särskild fastighet och lagfart är beviljad för exproprianden samt uppgift om medelsfördelningen kommit in från länsstyrelsen och anteckning om medelsfördelningens inverkan på inteckningarna gjorts i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Anmärkning till b): Avser expropriationen samtliga gemensamma intecknade fastigheter gäller detsamma som ifall a).

Anmärkning till b) och d): Har i expropriationsdomen bestämts att expropriationsersättningen inte ska nedsättas hos länsstyrelse utan betalas direkt till fastighetsägaren, behöver man inte avvakta att uppgift om medelsfördelningen kommer in. Avförande kan då ske under de förutsättningar som angetts vid a) resp. c).

Har *expropriation för särskild rättighet* fullbordats ska, sedan fjorton dagar förflutit från underrättelsen, tidigare anteckningar om förfarandet tas bort.

9.2 Gemensamhetsanläggning

Författningar: Anläggningslagen (1973:1149, AL) och anläggningskungörelsen (1973:1165, ALK).

AL innehåller regler för inrättande av anläggningar som behövs för samverkan mellan fastigheter för tillgodoseende av gemensamma behov. AL innehåller ingen exemplifiering av anläggningar utan utgår enbart från grundvillkoret att anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse för berörda fastigheter. Lagen ersätter lagen om gemensamhetsanläggningar samt 2 och 4 kap. lagen om enskilda vägar. De i dessa lagar och motiven därtill gjorda exemplifieringarna är vägledande även för AL. Gemensamhetsanläggning kan därför gälla till exempel parkeringsanläggning, väg, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, lekplats etcetera.

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs att mark eller annat utrymme tas i anspråk. Det kan enligt 12 § AL ske på två sätt,

antingen genom att utrymme tas i anspråk eller genom att mark inlöses. När utrymme tas i anspråk för anläggningen, bildas servitut mellan de i anläggningen deltagande fastigheterna (härskande) och den eller de fastigheter som upplåter utrymmet (tjänande). Av anläggningsbeslutet ska direkt framgå om fastighet är enbart tjänande och alltså ej deltar i anläggningen. Rätten till utrymme är ett slags tvångsservitut, prop. 1973:160 s. 201.

Gemensamhetsanläggning och utrymmen för anläggningen är samfällda för de fastigheter som deltar i anläggningen. Inlöst mark är samfälld för de fastigheter för vilka inlösen skett. De deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas mellan deltagarna i anläggningen.

Samfällighetsförening har förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen för fordran på bidrag till kostnaderna för gemensamhetsanläggningen, om bidraget inte varit obetalt längre än ett år från förfallodagen, lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Fastighet som enbart upplåter utrymme har inte del i samfälligheten och bidrar inte till kostnaderna. Upplåtelsen har karaktär av tvångsservitut. Av motiven till 19 kap. 12 § p 2 JB framgår att med uttrycket förvärv som ”ej får inskrivas” åsyftas sådana typer av rättigheter på vilka reglerna i balken över huvud inte är tillämpliga, till exempel tvångsservitut, prop. 1970:20 s. B1 508.

9.2.1 INLÖSEN ENLIGT ANLÄGGNINGSLAGEN

I 12 § anläggningslagen (1973:1149) (AL) finns bestämmelser om rätt för den vars fastighet tillfogas synnerligt men av en gemensamhetsanläggning att få fastigheten helt eller delvis inlöst.

När fråga uppkommer om inlösen, ska Fastighetsbildningen underrätta Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 22 § AL, som innehåller hänvisning till 8 kap. 10 § FBL. Inlösen av mark vid anläggningsförrättning innebär att fastighetsindelningen ändras och ska därför föranleda avisering till Fastighetsinskrivningen oavsett ändamålet med den gemensamhetsanläggning för vilken inlösen skett.

Har hel fastighet inlösts ska en anteckning som berör fastighetens mark föras över till uppgifterna för delägarfastigheterna med angivande av att anteckningen avser samfälligheten.

Inskriven rättighet som tillkommit genom frivillig upplåtelse upphör att gälla i inlöst mark, om inte särskilt förordnande har meddelats att rättigheten ska lämnas orubbad, 12 § 3 st. AL och 1 kap. 3 § 1 st. ExprL. Har det vid inlösen bestämts att inskriven rättighet ska lämnas orubbad, ska Fastighetsbildningen underrätta Fastighetsinskrivningen om det enligt 75 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister (FRF) och 5 § ALK. Förhållandet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Eftersom den inlösta marken inte ska redovisas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, behövs i regel ingen anteckning från Fastighetsinskrivningens sida att rättigheten upphört i den inlösta marken. Men har inlösen av del av fastighet medfört att inskriven rättighet inte besvärar restfastigheten på grund av att rättigheten var lokaliserad till det inlösta området, ska inskrivningen avföras från restfastigheten enligt 23 kap. 6 § 3 st. JB.

Har hel fastighet inlösts enligt AL, upphör särinteckning i fastigheten att gälla. Gemensam inteckning upphör att gälla i den inlösta fastigheten men gäller i övrig egendom på samma sätt som om den relaxerats enligt 22 kap. 11 § JB i den inlösta fastigheten. Motsvarande gäller om del av intecknad fastighet inlösts. Den nu berörda inverkan på inteckningen ska framgå av fastighetsregistret. Inlösens inverkan på inteckningen ska anmärkas på respektive inteckning.

Vid inlösen kan det förekomma att ersättning för den inlösta marken nedsätts eller fördelas av länsstyrelsen enligt reglerna om fördelning av medel efter exekutiv auktion, 32 § 2 st. AL och 5 kap. 16 § FBL. Utfaller vid sådan fördelning betalning på pantbrevs belopp, blir inteckningen i motsvarande mån utan verkan, 6 kap. 15 § JB. I fastighetsregistret ska enligt 19 kap. 29 § 1 st. p. 2 JB antecknas uppgift om en myndighets fördelning av medel som inverkar på en inteckning.

9.3 Ledningsrätt

Författningar: ledningsrättslagen (1973:1144, LL) och ledningsrättskungörelsen (1973:1148, LLK).

9.3.1 AVFÖRANDE AV INSKRIVNING

Enligt LL är det möjligt att genom förrättning omvandla redan inskrivna servitut och nyttjanderätter till ledningsrätt, 16 § LL. Har inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändrats till ledningsrätt, ska den inskrivna rättigheten inte längre gälla i fastigheten eller i inskriven tomträtt. Har sådan förändring skett, ska Fastighetsbildningen underrätta Fastighetsinskrivningen enligt 75 § FRF. Detsamma gäller om ledningsförrättning innebär att nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, som inskrivits, upphör att gälla i viss fastighet eller inskriven tomträtt. När Fastighetsinskrivningen mottagit sådan underrättelse, får inskrivningen avföras enligt 23 kap. 6 § 3 st. JB se även prop. 1973:157 s. 144.

9.3.2 INLÖSEN ENLIGT LEDNINGSRÄTTSLAGEN

I 12 § LL finns bestämmelser om inlösen. Inlösen kan avse både hel fastighet och del av fastighet. Inlösen av del av fastighet får direkt fastighetsbildande verkan.

När fråga uppkommer om inlösen, ska Fastighetsbildningen underrätta Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 20 § LL, som innehåller hänvisning till 8 kap. 10 § FBL. Har hel fastighet

inlösts ska Fastighetsbildningen underrätta Fastighetsinskrivningen enligt 4 § 2 st. LLK.

Inskriven särskild rätt upphör att gälla i inlöst mark, om inte särskilt förordnande har meddelats att rättigheten ska lämnas orubbad. Har det förordnats att inskriven särskild rätt ska lämnas orubbad, ska Fastighetsinskrivningen enligt 4 § LLK aviseras om förordnandet. Ett sådant förordnande ska införas som en anmärkning på respektive inskrivning.

Inlösen kan få den verkan att rättigheten inte besvärar restfastigheten, eftersom rättigheten kan ha varit lokaliserad till det inlösta området. Får Fastighetsinskrivningen underrättelse om att så är fallet, ska den inskrivna rättigheten avföras på restfastigheten enligt 23 kap. 6 § 3 st. JB.

Inteckning upphör att gälla i inlöst mark. Inlösens inverkan på inteckning ska anmärkas på respektive inteckning.

9.4 Utmätning och betalningssäkring

Har fast egendom utmätts, tagits i anspråk genom betalningssäkring eller har beträffande fast egendom som ingår i konkursbo begärts exekutiv försäljning ska anteckning göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 19 kap. 29 § JB. Enligt 13 kap. 26 § 1 st. JB har bestämmelserna angående fast egendom i UB, lagen om betalningsföreläggande och handräckning och konkurslagen, motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

Observera att utmätning av ”byggnad på ofri grund” inte kan antecknas i fastighetsregistret. Detta eftersom byggnaden är lös egendom och inte tillbehör till marken (se avsnitt 11.3.2.2. under rubriken Byggnad på ofri grund). En anmälan om anteckning om utmätning för byggnad på ofri grund avvisas enligt 19 kap. 31 § första stycket och 19 kap. 12 § 2 p. jordabalken.

Utmätning kan ske på olika sätt

a) Kronofogdemyndigheten fastställer genom utslag i mål om betalningsföreläggande att förfallen fordran ska utgå med förmånsrätt eller domstol fastställer i dom i tvistemål att förfallen fordran ska utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom enligt 4 kap. 27 § UB.
b) Vanlig utmätning verkställs av kronofogdemyndigheten på grund av en exekutionstitel (till exempel dom, utslag i mål om betalningsföreläggande, skatterestlängd).
c) Pantbrev, i den mån det inte utgör pant för fordran, utmäts med efterföljande förfarande enligt 9 kap. 14 § UB. Förfarandet innebär att kronofogdemyndigheten på yrkande av borgenären meddelar beslut att den intecknade egendomen tas i anspråk.
d) Indragning av fastighet enligt 12 kap. 49 § tredje stycket UB eller, efter utmätning av fastighetsandel, förordnande enligt 8 kap. 9 § 1 st. UB om hela fastighetens försäljning.

I fallen a), c) och d) framgår av lagen att egendomen ska anses utmätt när domstolen respektive Kronofogdemyndigheten har meddelat sitt beslut.

Avisering/underrättelse

Regler om avisering till Fastighetsinskrivningen om utmätning eller jämställd åtgärd finns i 3 § förordningen (1981:967) om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrättelse om vissa beslut av exekutiv betydelse och i 6 kap. 21 § utsökningsförordningen. Finns det en beslutad sammanläggning på en fastighet som ännu inte är klar ska, om fastigheten utmätts, beläggas med kvarstad eller betalningssäkras, underrättelse skickas till lantmäterimyndighet. Detsamma gäller, om fastigheten annars ska säljas i den ordning som föreskrivs för utmätt fast egendom.

Utmätningar som ska antecknas

Samma fastighet kan utmätas för flera borgenärers fordringar. Utmätningarna kan äga rum på en gång eller vid olika tidpunkter och på samma eller olika sätt. En fastighet kan exempelvis på en gång utmätas på vanligt sätt för flera borgenärers fordringar, jämför 4 kap. 11 § UB, eller utmätas vid olika tidpunkter, den ena gången på vanligt sätt och den andra genom utslag i mål om betalningsföreläggande. Märk att samtliga utmätningar ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Anteckning om utmätning

Vid utmätning med förmånsrätt som följer med inteckning (även vid indragning enligt 12 kap. 49 § utsökningsbalken) ska *Utmätning* föras in följt av datum för beslutet, information om den summa som avses samt i tillämpliga fall information om ränta och kostnader. Kronofogde-myndighetens beslutsnummer ska anges. Om två eller flera fastigheter samtidigt utmäts för samma fordran ska det framgå av anteckningen i fastighetsregistret att utmätningen rör flera fastigheter.

Utmätningsanteckningens verkan

Beträffande verkan av utmätning gäller som huvudregel enligt 4 kap. 29 § UB att gäldenären inte får förfoga över utmätt egendom till skada för sökanden, om inte kronofogdemyndigheten medger det. Ny inteckning i utmätt fastighet inverkar inte på sökandens rätt, om utmätningen har antecknats senast samma inskrivningsdag som inteckningen sökts, jämför 4 kap. 30 § UB och 9 § 3 st. förmånsrättslagen.

Utmätning ger inte förmånsrätt i fast egendom förrän ärende angående anteckning om utmätningen tas upp på inskrivningsdag. Detta innebär bland annat att inteckning, som söks efter utmätningsbeslutet men innan ärendet om anteckning av utmätningen tas upp hos Fastighetsinskrivningen, vid tillämpning av 9 § 3 st. förmånsrättslagen ger företräde framför utmätning. Har samma egendom utmätts successivt två eller flera gånger, ger utmätning som antecknas tidigare dag företräde framför utmätning som antecknas senare dag. Om mer än ett ärende angående anteckning om utmätning tas upp på samma inskrivningsdag, har den utmätning företräde som skedde först.

Ägare till utmätt fastighet är oförhindrad att överlåta eller inteckna fastigheten. Även om utmätning antecknats kan lagfart beviljas på överlåtelse från fastighetsägaren. Detta beror på att överlåtelsen inte gäller mot utmätningssökanden och det exekutiva förfarandet kan därför fortsätta utan hinder av överlåtelsen. Även en ansökan om inteckning kan beviljas trots att det finns en anteckning om utmätning, om inte utmätningen avser del av fastighet. Ansökan om inteckning ska i sådant fall avslås om inte ansökan har medgetts av Kronofogdemyndigheten, 22 kap. 3 § p 6 JB. Jämför avsnitt 4.2.7 Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen. Märk att det är datumet för anteckningen om utmätning i fastighetsregistret som är avgörande, inte när beslutet om utmätning meddelades.

Borttagande av en anteckning om utmätning, anteckning om exekutiv försäljning eller anteckning om förordnande att hela fastigheten ska säljas

Leder inte utmätningen till försäljning ska Fastighetsinskrivningen efter anmälan från kronofogdemyndigheten enligt 6 kap. 21 § 4 st. UF, jämför 4 kap. 27 § 2 st. UB, ta bort anteckningen, se också 19 kap. 30 § JB.

Om Kronofogdemyndigheten anmäler att alla anteckningar om utmätning som finns på fastigheten ska tas bort och det samtidigt finns en anteckning om "förordnande om att hela fastigheten ska säljas", ska Fastighetsinskrivningen även ta bort den anteckningen. Det beror på att när det inte längre finns några anteckningar om utmätning på fastigheten finns det heller inte längre någon grund för anteckningen om förordnande att hela fastigheten ska säljas.

Om fastigheten ägs av flera personer och utmätning pågår för fler än en delägare, kan Kronofogdemyndigheten behöva kontaktas för ett förtydligande om anteckningen om förordnande att hela fastigheten ska säljas kan tas bort.

Leder utmätningen till försäljning kan fastigheten säljas antingen under hand eller på offentlig auktion.

När försäljningen vunnit laga kraft och inverkan på inteckningarna införts, ska anteckningar om utmätning tas bort. En anteckning om exekutiv försäljning tas bort när lagfart har beviljats på grund av den exekutiva försäljningen.

Exekutiv försäljnings inverkan på inteckningar

Bestämmelser om exekutiv försäljnings inverkan på inteckningar finns bestämmelser i 6 kap. 12 § JB. (Om inverkan på inskrivna rättigheter, nyttjanderätt och servitut i, se 7 kap. 16 § JB).

Huvudregeln är att endast de inteckningar som täcks av köpeskillingen, behållen avkastning och andra eventuella influtna medel vid exekutiv försäljning fortsätter att gälla i fastigheten. Om en inteckning är på ett större belopp än köpeskillingen och andra influtna medel är den utan verkan till överskjutande del. Kronofogden kan förordna (besluta) om fortsatt inteckningsansvar på begäran av köparen. Det kan vara fördelaktigt för

köparen att slippa ta ut nya inteckningar. Sådant förordnande innebär att inteckningen fortsätter att gälla till sitt belopp även om priset för fastigheten inte täcker inteckningens belopp vid försäljning.

Det framgår av Kronofogdens fördelningsprotokoll om inteckning ska fortsätta gälla och till vilket belopp.

Har inteckning upphört på grund av den exekutiva försäljningen ska inteckningen avföras (tas bort). Har kapitalbeloppet minskats ska beloppet för inteckningen ändras och anmärkning ”Minskat kapitalbelopp” läggas in.

Exekutiv försäljnings inverkan på gemensamt intecknade fastigheter

För gemensamt intecknade fastigheter där dessa säljs på exekutiv försäljning, enligt gemensam sakägarförteckning, gäller detsamma som när en fastighet säljs. Sker försäljningen enligt särskilda, för varje fastighet separata, sakägarförteckningar förlorar inteckningen sin verkan. Detta gäller dock inte om Kronofogden förordnat om fortsatt inteckningsansvar, se 6 kap. 12 § JB. Säljs bara en av fastigheterna blir inteckningen utan verkan för den fastigheten.

För den eller de fastigheter som inte säljs slutar inteckningen att gälla till det belopp som motsvarar köpeskillingen för den sålda fastigheten. Exempelvis om en gemensam inteckning avser 100 000 kr och Kronofogdemyndigheten får in 75 000 kr genom försäljning av ena fastigheten ska inteckningen därefter omfatta 25 000 kr. Detta gäller inte om kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar, se 6 kap. 12 § JB. I detta fall när kapitalbeloppet minskats ska beloppet för inteckningen i den eller de osålda fastigheterna ändras och anmärkning ”Minskat kapitalbelopp” läggas in.

Har en gemensam inteckning efter en exekutiv försäljning upphört att gälla i en eller flera fastigheter ska anmärkningen ”Exekutiv försäljning” föras in på inteckningen i de fastigheter där dem fortsatt är gällande.

Upphör en inteckning att gälla helt ska den tas bort.

Utfärdande av ny handling

Om det efter en exekutiv försäljning har deponerats medel som motsvarar pantbrevs belopp, ska Fastighetsinskrivningen på ansökan från fastighetens nya ägare utfärda nytt pantbrev på grund av inteckningen. Det ska framgå av fördelningsprotokollet att nytt pantbrev får utfärdas.

Det förra pantbrevet gäller därefter endast rätten till de deponerade medlen, 22 kap 5 b § JB. Detta innebär att det tidigare pantbrevet bara kan användas för att legitimera den som har det i sin hand, för att hämta ut de pengar som vid sammanträdet täckte inteckningens belopp och därför deponerats hos Kronofogden.

Vid exekutiv försäljning av fastighetstillbehör

Kronofogden kan sälja fastighetstillbehör. Försäljning av fastighetstillbehör kan påverka inteckningarna. Detta framgår i så fall av sakägarförteckning och/eller fördelningsprotokoll.

Har till exempel pengar kommit in till Kronofogden genom särskild försäljning av tillbehör är inteckning utan verkan till det belopp som motsvarar de pengar som kommit in, se 6 kap. 12 § JB och 12 kap. 56 § UB. Exempelvis om en inteckning avser 100 000 kr och Kronofogdemyndigheten får in 75 000 kr genom försäljning av fastighetstillbehör ska inteckningen därefter omfatta 25 000 kr. Det vill säga inteckningen blir utan verkan för motsvarande belopp som tillbehöret säljs för.

Inskrivna rättigheter

Inskriven tomträtt står alltid kvar, se 12 kap. 33 § UB. Nyttjanderätt och servitut som enligt företrädesordningen har förmånsrätt före den fordran som utmätning sökts för står också kvar. Rättighet med förmånsrätt efter utmätningsfordran upphör om inte förbehåll för rättigheten gjorts vid försäljningen, se 7 kap. 16 § JB och 12 kap. 33 § UB.

Vår handläggning ska utgå från Kronofogdens beslut. I annat fall ska handläggning göras enligt ovan.

Exekutiv försäljning

När försäljningen av fastigheten har vunnit laga kraft och sammanträde för fördelning av köpeskillingen hållits, ska kronofogdemyndigheten genast sända en kopia av protokollet som förts vid fördelningssammanträdet samt en kopia av sakägarförteckningen till Fastighetsinskrivningen. Om fastigheten sålts under hand och om fördelningssammanträde inte har hållits, ska kronofogdemyndigheten genast sända en kopia av sakägarförteckningen och en kopia av beslutet om fördelningen av influtna medel till Fastighetsinskrivningen, 13 kap. 20 § UF.

Fastighetsinskrivningen ska då anteckna dels att fastigheten blivit exekutivt försåld, dels inverkan av försäljningen på inteckning eller inskriven rättighet, 19 kap. 29 § JB.

Har kronofogdemyndigheten skickat protokoll från fördelningssammanträde och sakägarförteckning innan den exekutiva försäljningen har vunnit laga kraft, ska ärendet klarmarkeras utan åtgärd samt kronofogdemyndigheten underrättas om att de får skicka in ärendet på nytt när försäljningen har vunnit laga kraft.

Anteckning beträffande medelsfördelning: se nedan under avsnitt 9.6.18 Medelsfördelning.

Den som köpt fastighet vid exekutiv försäljning har företräde till egendomen framför annan som åberopar förvärv av fastigheten från gäldenären eller någon av hans företrädare som ägare till egendomen, 14 kap. 3 § 2 st. UB. Lagfartsansökan från gäldenären eller någon som förvärvat fastigheten från honom ska då avslås, 20 kap. 6 § p 7 JB.

Företräde för köpare vid en exekutiv försäljning innebär också att om det till exempel pågår en tvist i domstol gällande fastigheten, som lett till en anteckning om tvist i fastighetsregistret enligt 20 kap 9 § 3 p, ska köparen

vid den exekutiva försäljningen beviljas full lagfart och inte vilande lagfart. Det framgår av 20 kap. 9 § JB och 14 kap. 3 § 2 st. UB. Anteckning om tvist ska kvarstå till dess tvisten är avgjord och kommer att vara antecknad på tidigare lagfaren ägares (gäldenärens) lagfartsuppgift. Om det skulle konstateras att anteckningen uppenbarligen saknar betydelse ska den tas bort enligt 19 kap. 30 § 3 st. JB.

Vid exekutiv försäljning kan lagfart enligt 20 kap. 9 § JB i vissa fall beviljas trots att den föregående ägaren inte har lagfart. Se avsnitt 4.2.7 Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen.

Ansökan om inteckning av den tidigare ägaren ska alltid avslås sedan anteckning skett om exekutiv försäljning, 22 kap. 3 § p 4 JB.

Även ansökan om inskrivning av nyttjanderätt eller servitut som upplåtits av den tidigare ägaren ska avslås om upplåtelsen skett efter att fastigheten frångått upplåtaren, 23 kap. 2 § p 6 JB.

Sedan auktion som lett till försäljning av fastigheten vunnit laga kraft, eller, om försäljning skett under hand, denna vunnit laga kraft, och köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, ska kronofogdemyndigheten utfärda köpebrev. Beträffande ansökan om lagfart, se avsnitt 4.2.7 Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen.

Utmätning av andel

Utmätning av andel av fastighet kan ske när flera är delägare till en fastighet. Vars och ens andel kan utmätas var för sig enligt reglerna om utmätning av fast egendom. En utmätt andel säljs inte exekutivt enligt reglerna för fast egendom. En sådan försäljning skulle kunna leda till att inteckningar i fastigheten upphörde att gälla i den sålda andelen, medan de skulle stå kvar i de övriga andelarna. Detta skulle strida mot grundsatsen i JB att andelsinteckningar inte får komma till stånd. Ansökan om inteckning ska också avslås om en del av fastigheten har utmätts, 22 kap. 3 § p 6 JB. Det gäller både kvotdel och område av fastighet. Anledningen härtill är att utmätning ger förmånsrätt i den utmätta fastigheten. Utmätning i del av fastighet ger alltså förmånsrätt enbart i den utmätta delen. Senare beviljad inteckning i hela fastigheten skulle ha förmånsrätt delvis före och delvis efter utmätningsfordran, vilket alltså inte är möjligt. Märk dock att efter förordnande enligt 8 kap. 8 § UB utgör inte andelsutmätningen hinder mot att bevilja ny inteckning. Andelsutmätningen utgör för detta fall inte heller hinder mot att bevilja inskrivning av servitut och nyttjanderätt.

Huvudregeln vid försäljning av andel i fastighet är att andelen ska bjudas ut till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Köparen inträder i så fall som delägare i fastigheten, och inteckningsförhållandena påverkas inte av försäljningen.

Förordnande att hela fastigheten ska säljas

En försäljning på det sättet kan emellertid vara till nackdel för såväl tidigare som ny ägare. Därför finns det bestämmelser som stadgar att kronofogdemyndigheten på yrkande av sökanden, gäldenären eller annan

delägare enligt 8 kap. 8 § UB får förordna att hela egendomen ska säljas. Bestämmelsen är dock tillämplig endast om egendomen omfattas av samäganderättslagen. Förordnande om hela egendomens försäljning kan således inte komma i fråga beträffande egendom som ingår i till exempel dödsbo. Bifalls ett yrkande om hela egendomens försäljning anses hela fastigheten utmätt, 8 kap. 9 § UB. För att utmätningsverkan ska inträda krävs inte att beslutet vunnit laga kraft. Beslutet har betydelse ur prioritetssynpunkt, till exempel i konkurrens med intecknings- och inskrivningsansökningar som rör hela fastigheten. En anteckning om detta ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När hela fastigheten säljs, efter Kronofogdens förordnande, följer försäljningen de vanliga försäljningsreglerna för exekutivt förfarande.

Betalningssäkring

Betalningssäkring är en säkerhet avseende statliga fordringar (till exempel skatt), som beslutas av domstol och verkställs av kronofogdemyndigheten. Det innebär att egendom tas som säkerhet för en viss skuld.

Verkställighet av beslut om betalningssäkring enligt 69 kap. Skatteförandelagen (2011:1244) sker i tillämpliga delar enligt samma föreskrifter som för utmätning för fordran i allmänt mål, jämför 18 kap. 2 § UF. Emellertid får verkställigheten inte omfatta försäljning av egendom eller betalning av fordringen.

Anteckning och borttagande av anteckning om betalningssäkring

Anteckning om verkställd betalningssäkring sker efter underrättelse från Kronofogdemyndigheten.

Efter betalningssäkring sker normalt utmätning sedan statens fordran förfallit till betalning. Sedan underrättelse om detta har kommit in från kronofogdemyndigheten sker anteckning om utmätningen.

När utmätningsanteckningen blivit inaktuell och avförs ska även anteckningen om betalningssäkring avföras.

I vissa fall kan betalningssäkringen stå kvar trots att betalning skett. Fastighetsinskrivningen ska invänta besked från Kronofogden innan anteckning om betalningssäkring avförs.

Verkan av betalningssäkring

Betalningssäkring innebär ett förbud för gäldenären att överlåta den egendom som har tagits i anspråk genom åtgärden. Gäldenären får inte heller till skada för borgenären förfoga över egendomen på annat sätt om inte kronofogdemyndigheten medger det av särskilda skäl, se 69 kapitlet 15 § Skatteförfarandelagen samt 16 kap 14 § 1 st. UB.

En överlåtelse av egendom som har tagits i anspråk genom betalningssäkring är alltså i princip ogiltig, prop. 1978/79:28 s 161. En ansökan om lagfart på grund av en sådan överlåtelse, som inte medgetts av kronofogdemyndigheten, ska avslås enligt 20 kap. 6 § 9 p. JB, jämför prop. 1980/81:84 s 163.

Den fördelning av makars egendom som sker vid en bodelning är enligt Högsta domstolen, NJA 1988 s. 567, inte att betrakta som en överlåtelse i den mening som avses i 69 kap. 15 § Skatteförfarandelagen samt 16 kap. 14 § 1 st. UB. Att överföra äganderätten av fast egendom genom bodelning är enligt domstolen däremot ett sådant annat förfogande som inte är tillåtet om det medför skada för borgenären.

Eftersom betalningssäkring efter en lagändring 1994 inte längre ger förmånsrätt i den betalningssäkrade egendomen gäller den inte heller mot en ny förvärvare, se RH 2000:71. Även ett förvärv genom bodelning drabbas därmed numera av överlåtelseförbudet.

Angående betalningssäkring i del av fastighet, jämför vad som skrivits ovan beträffande utmätning i andel av fastighet.

Om en fastighet som ingår i en beslutad men ännu inte avslutad sammanläggning har utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i anspråk genom betalningssäkring ska Fastighetsinskrivningen genast **underrätta** lantmäterimyndigheten. Detta gäller både kommunala lantmäterimyndigheter och Lantmäteriet. Detsamma gäller om fastigheten annars ska säljas i den ordning som föreskrivs för utmätt fast egendom.

9.4.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1988 s. 567

Sedan två fastigheter tagits i anspråk genom betalningssäkring, har fastigheterna genom bodelning tillagts gäldenärens och hans avlidna hustrus barn. Fråga om dessa äger erhålla lagfart på fastigheterna utan hinder av förfogandeförbudet i 11 § lagen (1978:880) om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter (numera 69 kap. 15 § skatteförandelagen samt 16 kap. 14 § UB).

RH 2000:71

Hovrätten ansåg att förfogandet, som skett genom bodelningen, orsakat skada för staten och skett i strid mot 12 § betalningssäkringslagen. Förvärvet kunde på grund av detta inte göras gällande gentemot staten. Hovrätten ansåg det därför visat att hela fastigheten tillhörde den tidigare lagfarne ägaren och hinder förelåg därför inte att utmäta fastigheten enligt 4 kap. 24 § UB.

RH 1981:160

Fråga om inskrivning av tomträtt, förvärvad genom bodelning, kunde ske trots att egendomen tagits i anspråk genom betalningssäkring.

9.4.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Anteckning om utmätning i avstyckad fastighet

Om kronofogden meddelar att Fastighetsinskrivningen ska ta bort en utmätningsanteckning från en fastighet, och det under den tid som fastigheten varit utmätt har skett en avstyckning från fastigheten, kan

Fastighetsinskrivningen, efter kontakt med kronofogden (tjänsteanteckning), ta bort anteckningen även från avstyckningen.

9.5 Kvarstad och förvar

Kvarstad är en exekutiv åtgärd som innebär att en brottsmisstänkt person eller gäldenär genom domstolsbeslut helt eller delvis förlorar rätten att förfoga över en viss bestämd del av sin egendom. Den som har en fordran som han/hon vill säkra genom kvarstad måste normalt erbjuda säkerhet till samma värde som den egendom som kvarstaden avser.

9.5.1 ALLMÄNT

Har fast egendom belagts med kvarstad eller har en sådan åtgärd upphävts eller återgått, ska anteckning göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 19 kap. 29 § p 9 JB respektive 19 kap. 30 § JB. Detta gäller såväl kvarstad för fordran som kvarstad för bättre rätt till fast egendom. Såväl domstol som kronofogdemyndighet som belägger fast egendom med kvarstad ska underrätta Fastighetsinskrivningen om detta.

Observera att beslut om kvarstad för ”byggnad på ofri grund” inte kan antecknas i fastighetsregistret. Detta eftersom byggnaden är lös egendom och inte tillbehör till marken (se avsnitt 11.3.2.2. under rubriken Byggnad på ofri grund). En anmälan om anteckning om kvarstad för byggnad på ofri grund avvisas enligt 19 kap. 31 § första stycket och 19 kap. 12 § 2 p. jordabalken.

I underrättelsen anges den fordran för vilken kvarstad har beslutats och vilken egendom som omfattas av kvarstadsbeslutet. Upphävs kvarstadsförordnandet ska Fastighetsinskrivningen också underrättas, 6 § förordningen (1981:967) om skyldighet för domstol att lämna underrättelser om vissa beslut av exekutiv betydelse, respektive 15 kap. 6 § UF. Återgår en kvarstad automatiskt i det fall att talan inte väcks inom den tid som anges i 15 kap. 7 § RB får Fastighetsinskrivningen ingen underrättelse om detta. Det får för detta fall förutsättas att fastighetens ägare, i vars intresse det ligger att få en anteckning om kvarstad borttagen, tar initiativ till underrättelse till Fastighetsinskrivningen som då på lämpligt sätt kontrollerar uppgiften.

I vissa fall har Fastighetsinskrivningen en underrättelseskyldighet till Lantmäteriet, Fastighetsbildning. Detta framgår av 14 § IF. I detta lagrum stadgas att om en fastighet som ingår i en beslutad men ännu inte avslutad sammanläggning har utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i anspråk genom betalningssäkring, ska Fastighetsinskrivningen genast underrätta Lantmäteriet. Detsamma gäller, om fastigheten annars ska säljas i den ordning som föreskrivs för utmätt fast egendom.

9.5.2 VERKAN I LAGFARTSHÄNSEENDE

När egendom har belagts med kvarstad för en fordran får den betalningsansvarige (svaranden) inte överlåta egendomen, eller förfoga över den på något sätt som innebär skada för borgenären, såvida inte

Kronofogdemyndigheten medger det, 16 kap. 14 § UB. Överlåtelseförbudet riktar sig i första hand mot den betalningsansvarige men får, enligt förarbetena, också anses gälla även en tredje man. Enligt förarbetena gäller kvarstaden också om någon förvärvar fastigheten efter det att den belagts med kvarstad men innan beslutet antecknats i fastighetsregistret. Förvärvare kan alltså vara i god tro, eftersom beslutet om kvarstad ännu inte antecknats i fastighetsregistret, men kvarstaden gäller ändå gentemot denne. Därför ska en ansökan om lagfart på kvarstadsbelagd fastighet avslås med stöd av 20 kap. 6 § 9 p. JB, om överlåtelsen har skett efter kvarstaden. Om överlåtelsen har ägt rum före kvarstaden utgör kvarstaden i sig inte hinder mot att lagfart beviljas, Svea hovrätt 13 SÖ 26/82.

9.5.3 VERKAN I TOMTRÄTTSAVSEENDE

Vid överlåtelse av tomträtt tillämpas vad som sagts i avsnittet ovan angående överlåtelse av fast egendom.

Enligt 21 kap. 2 § 5 p. JB ska ansökan om inskrivning av upplåtelse av tomträtt avslås om fastigheten belagts med kvarstad. Förbud mot inskrivning ska iakttas från och med den inskrivningsdag, då ett ärende angående anteckning om kvarstaden tas upp.

Ärenden om anteckning av ändringsavtal enligt 21 kap. 5 § JB påverkas av om fastigheten eller tomträtten är belagd med kvarstad. Hänsyn ska då tas till den, för vars anspråk kvarstad ägt rum, allt under förutsättning att ett ärende angående anteckning om åtgärden tagits upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning söks.

Ansökan om dödning av tomträttsinskrivning i fall som avses i 13 kap. 22 § JB, det vill säga när fastighetsägaren och tomträttshavaren har kommit överens om tomträttens upphörande eller när fastigheten och tomträtten kommit i samma ägares hand, får inte beviljas, om tomträtten har belagts med kvarstad och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då dödningen begärs, 21 kap. 6 § JB.

9.5.4 VERKAN PÅ INTECKNING SAMT ANNAN NYTTJANDERÄTT ÄN TOMTRÄTT

Kvarstad för en fordran medför inte förmånsrätt i fastigheten. En ny inteckning i en kvarstadsbelagd fastighet skulle därför kunna göra kvarstaden värdelös. Även när kvarstaden avser ett anspråk på bättre rätt till fastigheten kan en ny inteckning vara till skada för sökanden. Kvarstad har därför ansetts utgöra hinder för ny inteckning. Förbudet mot inteckning gäller från och med den inskrivningsdag då ett ärende angående anteckning om kvarstaden tas upp, 22 kap. 3 § 6 p. JB.

En ansökan om inskrivning av en rättighet ska avslås om fastigheten belagts med kvarstad och ett ärende angående anteckning om kvarstaden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning söks, 23 kap. 2 § 1 st. 7 p. Bestämmelsen gäller såväl för kvarstad för fordran som kvarstad till säkerhet för bättre rätt.

9.5.5 FÖRVAR

Allmänt

I avvaktan på domstolsbeslut om kvarstad kan åklagare besluta om att ta egendom i förvar. Förvar är alltså en tillfällig åtgärd som syftar till att säkra tillgångar, så att de inte undanskaffas innan beslut om kvarstad meddelas. Åklagaren ska efter beslutet om förvar snarast, och senast inom fem dagar, ge in en framställning om kvarstad till rätten. Gör hen inte detta, eller om rätten beslutar att inte bevilja begäran om kvarstad, ska egendomen genast återställas till ägaren.

Anteckning/ta bort anteckning

Beslut om att ta en fastighet i förvar ska antecknas i fastighetsregistret (19 kap. 29 § 1 st. 9 p. JB)

En anteckning om förvar kan tas bort när beslutet om förvar inte längre gäller. Detta är exempelvis fallet om beslutet om förvar upphävs eller om rätten inte har beviljat framställan om kvarstad eller framställan om kvarstad inte har getts in till rätten inom rätt tid (fem dagar från beslutet om förvar).

En anteckning om förvar ska inte tas bort i samband med att Fastighetsinskrivningen för in en anteckning om kvarstad. Detta beror på att båda anteckningarna innebär ett förbud för ägaren att överlåta eller på annat sätt förfoga över fastigheten. Endast genom att båda anteckningarna ligger kvar kan fastighetsregistret ge en korrekt bild av hela den tidsperiod då fastigheten omfattats av ett förbud att överlåta/förfoga över den.

Båda anteckningarna om förvar och kvarstad ska tas bort först när kvarstadsbeslutet har upphört.

Följderna av förvar

Av 26 kap. 3 a § 2 st. RB framgår följderna av ett beslut om förvar:

”Har egendom tagits i förvar får ägaren eller innehavaren inte överlåta egendomen eller förfoga över den på annat sätt till skada för den vars intressen förvarsbeslutet ska skydda”

För verkan av beslut om förvar i olika inskrivningsärenden, se vad som sägs om kvarstad i avsnitt 9.5.2-9.5.4.

9.6 Övriga anteckningar

9.6.1 LAGEN (1985:658) OM ARRENDATORERS RÄTT ATT FÖRVÄRVA ARRENDESTÄLLET

Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, gäller jordbruksarrenden som omfattar bostad åt arrendatorn och bostadsarrenden. Den innebär att jordägaren inte får sälja arrendestället utan att först erbjuda arrendatorn att köpa det. Denna hembudsskyldighet föreligger endast om arrendatorn gjort en så kallad intresseanmälan hos Fastighetsinskrivningen, som har antecknats i fastighetsregistret.

En intresseanmälan får göras av arrendatorn. Vid bostadsarrende krävs att det finns en bostad på arrendet och att huset har ett taxeringsvärde, se 2 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Jämför även Hovrätten för Övre Norrlands beslut i mål Ö 53-07.

Förutom anmälan ska sökanden ge in arrendeavtalet i original eller i bestyrkt kopia om ansökan skickas in i pappersform. Om ansökan skickas in via e-post godtas även en kopia av bestyrkt kopia. Gäller anmälan ett bostadsarrende ska även en handling som visar att huset har fått ett taxeringsvärde skickas in.

Inskrivningens prövning är av formell natur och är förutsättningarna i 1 och 2 §§ i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället uppfyllda ska anmälan skrivas in i fastighetsregistret. En anmälan som inte uppfyller kraven i 1 och 2 §§ ska avvisas, se Beckman m.fl. jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar (24 januari 2019, version 2B JUNO.

Arrendatorn och fastighetsägaren ska underrättas av Fastighetsinskrivningen om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 3 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Fast egendom, för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den arrendator som har gjort intresseanmälan, eller i fall som avses i 4 § 2 st. dennes dödsbo, har erbjudits att förvärva arrendestället, 5 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som infaller närmast efter tio år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes, 4 § 1 st. lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. En anteckning gäller således omedelbart, trots att fastighetsägaren fortfarande har möjlighet att överklaga. En intresseanmälan är personlig och upphör att gälla på den inskrivningsdag som infaller sex månader från den dag då arrendatorn avled (om inte den ursprungliga tioårsfristen löpt ut innan dessa sex månader förflutit.) Dödsboet måste därefter, om intresse finns att förvärva arrendestället, göra en ny intresseanmälan, 4 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Detsamma gäller när en ny arrendator förvärvar arrendestället. Om hembud sker under tioårsfristen gäller anmälan dock alltid fram till den inskrivningsdag som infaller två år från den dag då hembudet skedde. När tioårsfristen gått ut måste arrendatorn göra en ny intresseanmälan för att behålla hembudsrätten. För förnyelse gäller samma krav som för en ursprunglig anmälan.

Arrendenämnden ska för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel underrätta Fastighetsinskrivningen om när hembud skett och om dagen då hembudet skedde, 9 § 2 st. lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

När det gäller handläggningen av lagfartsärenden, se avsnitt 4.3.5 Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

En anteckning om intresseanmälan och hembud ska tas bort när den arrendator som gjort anmälan förvärvar fastigheten. Arrendatorn bör underrättas om att anteckningen tas bort.

9.6.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1990 s. 533

Fråga vid tillämpning av lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, om arrendeavtalet avsåg ett så kallat gårdsarrende. Vidare fråga om omfattningen av inskrivningsmyndighetens prövning. Slutligen fråga huruvida arrendeupplåtelsen krävde överförmyndarens samtycke.

Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 1400-00 (HD meddelade ej PT, Ö1354-01)

Endast fysisk person kan anses ha sin bostad på ett jordbruksarrende.

9.6.2 AVYTTRINGSSKYLDIGHET

Enligt 13 § jordförvärvslagen (1979:230) ska avyttringsskyldighet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel då lagfart söks om inte sökanden visar att avyttringsskyldigheten upphört.

9.6.3 ÖVERKLAGANDE

Om ett beslut som överklagas har förts in i fastighetsregistrets inskrivningsdel, ska uppgift om överklagandet föras in i registret. När det finns ett lagakraftvunnet beslut med anledning av överklagandet, ska beslutets innehåll antecknas i registret, 19 kap. 35 § JB.

9.6.4 BOSTADSFÖRVALTNING

Enligt 26 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska hyresnämnd genast sända underrättelse till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel när beslut meddelats om tvångsförvaltning av fastighet eller när sådant beslut ändras. Detsamma gäller när hyresnämnden fastställt den tid under vilken förvaltningen ska pågå, beslutat om förlängning av tiden eller att förvaltningen ska upphöra tidigare än vad som fastställts.

9.6.5 BOSTADSRÄTT OCH KOOPERATIV HYRESRÄTT

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt har hyresgäster rätt att förvärva hyresfastighet genom en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening. Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet. Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än tre lägenheter. Vad som sägs om fast egendom gäller även tomträtt. Vad som sägs om lagfart ska, när det gäller tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt, 1 och 2 §§ lagen

(1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen).

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt får detta anmälas till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening.

Intyg vid intresseanmälan

Till anmälan ska enligt 3 § ombildningslagen skickas med ett intyg av föreningens styrelse som ska innehålla:

- antalet lägenheter i den fasta egendom som anmälan omfattar,
- att hyresgästerna i 2/3-delar av de uthyrda lägenheterna skriftligen förklarat sig intresserade tillombildning,
- att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen,
- att om de är bostadshyresgäster är folkbokförda på fastigheten om anmälan avser omvandling till bostadsrätt, och
- att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för annat ändamål än fritidsändamål.

Intyget ska undertecknas av samtliga styrelseledamöter, se Svea hovrätts beslut i mål nr Ö 1259-06. Saknas intyget ska ansökan avslås.

Granskning av anmälan

Fastighetsinskrivningens granskning av en intresseanmälan är av formell natur. Föreningen som gör anmälan ska vara registrerad, 1 kap. 1 § bostadsrättslagen och 2 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Föreningen ska således skicka in ett registreringsbevis eller registerutdrag från bolagsregistret för att styrka detta då man ansöker om inskrivning av en intresseanmälan. Fastighetsinskrivningen behöver inte närmare kontrollera de uppgifter som styrelsen lämnar i intyget, jämför prop. 1981/82:169 s. 76. Det ställs dock höga krav på att det intyg som lämnats in av bostadsrättsföreningens styrelse är formellt riktigt, se NJA 2003 s. 125.

En anmälan som, vid den formella granskningen Fastighetsinskrivningen gör, visar sig innehålla sådana brister att lagen överhuvudtaget inte kan tillämpas, ska avvisas av Fastighetsinskrivningen, prop. 1981/82:169. 41 f. Om föreningen inte har bifogat ett intyg ska ansökan avslås.

En hyreshusenhet kan ibland omfatta fler än en registerfastighet. En intresseanmälan får i sådana fall inte begränsas till en fastighet som ingår i hyreshusenheten.

När en intresseanmälan antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska Fastighetsinskrivningen underrätta föreningen och fastighetsägaren om att anmälan har antecknats, 4 § ombildningslagen.

Återtagande av intresseanmälan

En förening som har gjort en intresseanmälan kan ta tillbaka denna, 5 § ombildningslagen. Anmälan upphör att gälla den inskrivningsdag som Fastighetsinskrivningen tar bort anteckningen. När föreningen tar tillbaka intresseanmälan ska de bifoga ett intyg om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat för att föreningen inte ska förvärva den fasta egendomen, 5a § ombildningslagen.

Överlåtelse när gällande intresseanmälan finns

Fast egendom, för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud, 6 § 1 st. 1 meningen ombildningslagen.

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som infaller närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes, 5 § 1 st. 1 p. ombildningslagen. En anteckning gäller således omedelbart, trots att fastighetsägaren fortfarande har möjlighet att överklaga. En gällande intresseanmälan innebär en inskränkning i ägarens rätt att förfoga över fastigheten. Finns intresseanmälan antecknad på den inskrivningsdag överlåtelsen skedde ska ansökan om lagfart avslås, 20 kap. 6 § 5 p. JB. Om en överlåtelse har skett före den inskrivningsdag då anteckningen gjordes, kommer anmärkningen att få rättsverkan endast mot förvärvaren och alltså inte mot den förre fastighetsägaren. Detta gäller även om förvärvaren inte har sökt lagfart när anteckningen görs, prop. 1981/82:169 s. 77, se även NJA 1986 s. 485).

Förnyad anmälan

Om inget hembud görs under den tid som intresseanmälan gäller måste föreningen göra en ny anmälan för att behålla hembudsrätten. En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigares giltighet upphört, 5 § 3 st. ombildningslagen. För en förnyelse gäller samma krav som för en ursprunglig anmälan. En förnyad anmälan kommer i vissa fall in några dagar innan tiden för den befintliga gått ut. Fastighetsinskrivningen ska då avslå anmälan om inte föreningen samtidigt ansöker om att den tidigare anmälan återkallas. Har tiden för hembudsskyldigheten gått ut ska anteckningen om intresseanmälan som huvudregel ändå stå kvar. Se avsnitt 9.6.5.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar. Om hembud sker under den tid då en intresseanmälan är gällande, gäller anmälningen alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde, 5 § 1 st. 2 meningen ombildningslagen. Tvåårsfristen förlängs således automatiskt när ett hembud görs. Utgångspunkt för den nya fristen är den dag då handlingarna stämplades in hos hyresnämnden, prop. 1981/82:169. s. 45.

Exempel: En intresseanmälan antecknas på inskrivningsdagen den 22 februari 2012. Anteckningen är giltig till och med inskrivningsdagen den 22

februari 2014. Ny anteckning kan skrivas in tidigast på inskrivningsdagen den 23 februari 2014.

Om en ansökan om ny intresseanmälan kommer in på inskrivningsdag tidigare än den 23 februari 2014 (det vill säga före kl. 12.01 den 22 februari 2014) ska ansökan avslås med stöd av 5 § 3 st. ombildningslagen samt 19 kap. 20 § 1 st. 10 p. jordabalken.

En inskrivningsdag gäller från kl. 12.00 till kl. 12.00 nästföljande dag. Endast helgfri vardag räknas som inskrivningsdag.

Hembud

En intresseanmälan fortsätter att gälla även om ett hembud inte antas, jämför 12 § ombildningslagen. Hyresnämnd ska för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel underrätta Fastighetsinskrivningen om när hembud skett och om dagen då hembudet skedde, 8 § 3 st. ombildningslagen.

Hembudet upphör att gälla om det inte antas inom föreskriven tid, som är längst sex månader från den dag då hembudet skedde, och på föreskrivet sätt. Anteckningen i fastighetsregistret om att hembud skett kan emellertid inte avföras ännu eftersom den anger utgångspunkten för den nya tid som intresseanmälan gäller, jämför 5 § ombildningslagen.

Om hembudet har antagits, ska det anses som om köpeavtal har slutits av egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. Bostadsrättsföreningen/ kooperativa hyresrättsföreningen ska då söka lagfart. Fastighetsinskrivningens prövning av lagfart i detta fall samt de fall då föreningen förvärvar fastigheten utan hembudsförfarandet framgår av avsnitten 5.9.2.1 Bostadsrättsförenings förvärv av hus för ombildning till bostadsrätt och 5.9.3.1 Kooperativ hyresrättsförenings förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt.

Om en lagfartsansökan från någon annan förvärvare än bostadsrättsföreningen kommer in till Fastighetsinskrivningen måste en kontroll göras av om förvärvet är undantaget från hembudsskyldighet eller inte. Se närmare avsnitt 4.3.4 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

En anteckning om intresseanmälan och hembud ska tas bort när den BRF som gjort anmälan förvärvar fastigheten. Bostadsrättsföreningen bör underrättas om att anteckningen tas bort.

9.6.5.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2003 s. 125

Fråga om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av en intresseanmälan avseende förvärv av fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. 2-4 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, 19 kap. 16 § JB.

NJA 1986 s. 485

Anteckning om intresseanmälan enligt 5 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt har skett samma dag som fastigheten överläts. Ansökan om lagfart på grund av överlåtelsen har avslagits enligt 20 kap. 6 § 5 JB.

Svea hovrätt, Ö 1259-06

I detta fall hade intyget endast undertecknats av tre av styrelsens fyra ledamöter. Hovrätten undanröjde därför Fastighetsinskrivningens beslut om anteckning av intresseanmälan.

9.6.5.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Intresseanmälan, tomträtt eller fastighet

Hur ska Fastighetsinskrivningen bedöma en intresseanmälan eller ett intyg, när det i anmälan och/eller intyget står att anmälan/intyget omfattar en fastighet när det i själva verket rör sig om en tomträtt eller vice versa?

Ingivaren ska kontaktas och informeras om det faktiska förhållandet. Därefter ska en tjänsteanteckning göras.

Vad sker med en intresseanmälan som finns antecknad i en tomträtt när tomträtten friköps och dödas?

Rent tekniskt borde det inte föreligga något problem att döda en tomträtt, i vilken det finns en intresseanmälan, då denna med största sannolikhet följer med till fastigheten.

Formkrav för intresseanmälan

Intresseanmälan ska vara gjord av bostadsrättsföreningen men eftersom det inte finns något rättsligt stöd för att anmälan ska vara undertecknad av behöriga företrädare för föreningen, ska Fastighetsinskrivningen inte ställa upp detta som ett krav. Det innebär att även icke undertecknade intresseanmälningar kan godtas.

Granskningen av att intresseanmälan är gjord av behöriga personer, görs i stället mot handlingen som ligger till grund för anteckningen, det vill säga intyget som ska vara undertecknat av hela styrelsen.

En intresseanmälan behöver inte skickas in i original och kan även skickas in via till exempel e-post.

Intresseanmälan och avstyckning

För det fall en avstyckning sker på en fastighet där det finns en intresseanmälan antecknad och anteckningen felaktigt flyter ut på styckningslott kan anteckningen tas bort med stöd av intyg från lantmätare eller annan utredning som visar att styckningslotten var obebyggd när avstyckningen skedde.

Gammal intresseanmälan

En intresseanmälan gäller i två år. Trots att en intresseanmälan är ”gammal”, det vill säga mer än två år, ska den inte avföras. Detta beror på att en försäljning kan ha skett av fastigheten under hembudstiden, men förvärvaren underlåtit att söka lagfart för fastigheten i rätt tid.

Intyg för intresseanmälan undertecknad av suppleant

Fastighetsinskrivningen behöver inte utreda varför suppleant har undertecknat intresseanmälan utan kan utgå från att ordinarie styrelseledamot haft förfall och att suppleant trätt i dennes ställe.

Uppskov eller avslag

När följande uppgifter saknas eller är otydliga i intresseanmälan kan Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov:

- Antal lägenheter
- Att hyresgästerna till *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna *skriftligen* förklarat sig intresserade av en ombildning
- Att bostadshyresgäster är folkbokförda på fastigheten
- Att hyresgästerna är medlemmar i bostadsrättsföreningen
- Att när det är småhusenheter, samtliga lägenheter hyrs för annat ändamål än fritidsändamål
- Det framgår både fastighetsbeteckning och adress men fastighetens samtliga adresser är inte angivna

När följande uppgifter saknas kan Fastighetsinskrivningen besluta om avslag:

- Fastighetsbeteckning saknas eller går inte att utläsa av intyget
- Intyget avser del av en fastighet
- Intyget avser inte samtliga fastigheter som ingår i en samtaxering
- Samtliga ledamöter har inte skrivit under intyget (observera att suppleant kan underteckna för ordinarie ledamot)
- Fastigheten är inte enbart taxerad som hyreshus- eller småhusenhet

En förnyad anmälan som kommer in några dagar innan tiden för den befintliga gått ut ska avslås se avsnitt 9.6.5 Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt

9.6.6 BRANDFÖRSÄKRING

För att skydda den som har säkerhet i form av pant i fastigheten kan försäkringspengar betalas direkt till kreditgivaren. Vid brand och när försäkringsbolaget har betalat ut pengar till kreditgivaren tar försäkringsbolaget över förmånsrätten i den omfattning som försäkringsbolaget redan ersatt kreditgivaren. Det finns detaljerade regler om detta i lagen (2005:105) om säkerhetsrätt i försäkringsersättning.

Efter underrättelse från Länsstyrelsen ska Fastighetsinskrivningen utfärda ett nytt pantbrev för det betalade beloppet.

Inteckning/pantbrev utfärdas med företrädesrätt näst efter ett intecknat belopp, på vilket betalning inte utfallit, och överlämnas till försäkringsbolaget som säkerhet för deras fordran.

Anmälan från Länsstyrelsen ska göras genast efter det att fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft. En kopia av fördelningsbeslutet (fördelningslängd) ska skickas in tillsammans med anmälan, 4 och 5 §§ lag (2005:105) säkerhetsrätt i försäkringsersättning. Utfärdande av ny handling sker med stöd av 22 kap. 5 a § 3 stycket jordabalken.

Inverkan på inteckning

Framgår det av fördelningsbeslutet (fördelningslängden) att inteckning i fastigheten är helt eller delvis utan verkan ska uppgift om detta föras in i fastighetsregistret. Inteckningar som upphör helt eller utgår avförs. Har kapitalbeloppet minskats ska beloppet för inteckningen ändras så att gällande belopp förs in och anmärkning om ”Minskat kapitalbelopp” läggs in, 6 kap 15 § och 19 kap. 29 § första stycket p. 2 jordabalken.

9.6.7 BULVAN

När talan väckts vid domstol om upplösning av bulvanförhållande ska Fastighetinksrivningen, efter anmälan av domstolen, anteckna detta i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 9 § lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden.

Anteckningen kan tas bort när fastigheten överlåts genom offentlig auktion eller på annat sätt.

Enligt 5 § ska reglerna om utmätning i fast egendom i tillämpliga delar användas, se ovan avsnitt 9.4 Utmätning och betalningssäkring.

9.6.8 BYGGANDE AV JÄRNVÄG

När stämning utfärdas i mål om inlösen enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, ska mark- och miljödomstolen underrätta Fastighetsinskrivningen om målet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om ett sådant mål avskrivs helt eller delvis, ska domstolen underrätta Fastighetsinskrivningen för borttagande av anteckningen.

Första stycket gäller inte om målet endast gäller inlösen av särskild rätt som inte är inskriven.

9.6.9 PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 11 kap. 40 § PBL ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19-23 §§ PBL eller förbud enligt 33 § PBL genast skicka sitt beslut till Fastighetsinskrivningen. Fastighetsinskrivningen ska anteckna beslutet eller förbudet i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 11 kap. 41 § PBL. Om föreläggandet är förenat med löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten, ska Fastighetsinskrivningen även anteckna detta. Se även avsnitt 9.6.28 Anteckning om beslut förenat med vite.

Observera att Fastighetsinskrivningen genom rekommenderat brev ska underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av tomträtt om denne inte är föreläggandets eller förbudets adressat.

Om ett föreläggande återkallats, upphävts genom lagakraftvunnet beslut eller av annan anledning upphört att gälla ska den myndighet som beslutat om föreläggandet anmäla detta till Fastighetsinskrivningen. Detsamma gäller om myndigheten fått kännedom om att ett föreläggande enligt 40 § följts, 42-44 §§ PBL. När en sådan anmälan kommer in till Fastighetsinskrivningen ska Fastighetsinskrivningen ta bort anteckningen, 11 kap.45 § PBL.

Enligt 6 kap. 13-15 §§ har kommunen rätt att inlösa mark eller utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats. En kommun som vill lösa mark ska ansöka om det hos länsstyrelsen som ska pröva frågan om skyldighet att upplåta eller avstå mark eller annat utrymme. När en sådan fråga har väckts ska kommunen genast vidta de åtgärder som behövs för att en anteckning om inlösen ska bli införd i fastighetsregistrets allmänna del. Inlösen sker utan ersättning till markägaren. Äganderättsövergången sker när länsstyrelsens förordnande vinner laga kraft, prop. 1985/86:1 s. 652. Ett sådant fång är inte stämpelskattepliktigt, 6 § 6 p. SL. Enligt 14 kap. 13-17 §§ PBL kan inlösen också ske om fastighetsägaren begär det i de fall som regleras av paragraferna. Inlösen kan avse äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Enligt 15 kap. 1 § PBL gäller ExL i tillämpliga delar vid mål om inlösen med mera. Detta innebär bland annat att Fastighetsinskrivningen får underrättelser från mark – och miljödomstolen om talan väcks om inlösen. Fastighetsinskrivningen ska då anteckna detta i fastighetsregistrets inskrivningsdel, jämför 8 och 20 §§ ExK.

9.6.10 FASTIGHETSBILDNING

Genom fastighetsbildning ändras indelningen av fastigheter.

9.6.10.1 Fastighetsbildningslagen

När fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommit i samband med fastighetsreglering ska Fastighetsinskrivningen, när underrättelse skett till Fastighetsinskrivningen, anteckna detta i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 8 kap. 10 § FBL.

9.6.10.2 Ersättningsbeslut

Om det vid en förrättning enligt FBL har bestämts att en ägare eller tidigare ägare av en fastighet ska betala ersättning till en annan sakägare, ska beslutet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Den sakägare som ska få betalt har en förmånsrätt som gäller vid utmätning eller konkurs inom ett år från förfallodagen. Om beloppet av de ersättningar som fastigheten ansvarar för uppgår till mindre än 1 000 kronor ska någon anteckning inte göras. Detta följer av 1-2 §§ lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.

Har det vid fastighetsreglering bestämts att den som avträder skogbevuxen mark ska ha rätt att ta ut skog på marken, ska beslutet antecknas i

fastighetsregistrets inskrivningsdel med anteckning av värdet av den skog som får tas (lagens 2 §, se även 5 kap. 31 § FBL). Även denna anteckning borde kunna tas bort efter ett år då syftet med anteckningen är att upplysa om den förmånsrätt som gäller.

Inträde i gemensamhetsanläggning

Ett ersättningsbeslut gällande inträde i en gemensamhetsanläggning (GA) fattas med stöd av anläggningslag (1973:1149), det är ingen fastighetsbildningsåtgärd som ger förmånsrätt enligt FBL.

Borttag av anteckning

Anteckningen om ersättningsbeslut tas bort när bevakningen kommer upp eftersom förmånsrätten upphör ett år efter förfallodagen. Vill fastighetsägaren att anteckningen ska tas bort tidigare än så behöver bevis på att betalningen är genomförd enligt beslutet skickas in. Exempelvis kvittens från den som har fått betalt, eller undertecknat intygande från banktjänsteman om utförd överföring (det behöver då framgå till vem och vilket belopp som överförts)..

9.6.11 FÖRBEHÅLL

Uppgift om inskränkning i fastighetsägares rätt att överlåta, söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart söks eller när Fastighetsinskrivningen därefter får upplysning om inskränkningen.

När Fastighetsinskrivning har fått kännedom om att ett förbehåll har upphört att gälla, helt eller delvis, ska uppgiften om det förbehåll som inte längre gäller tas bort. För mer information om inskrivning och borttag, se avsnitt 4.2.4 Förbehåll.

9.6.11.1 I avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 1990 s. 18

Se NJA 1990 s. 18 under avsnitt 4.2.4.1.

NJA 1984 s. 673

Se NJA 1984 s. 673 under avsnitt 4.2.1.11.1.

NJA 1981 s. 897

Se NJA 1981 s. 897 under avsnitt 4.2.4.1.

9.6.12 INSKRIVNING AV FÖRKLARING OM TILLBEHÖR TILL FASTIGHET

En fastighet kan förutom marken också bestå av olika fastighetstillbehör – till exempel en byggnad, en ledning, ett stängsel eller en annan anläggning som har byggts på fastigheten ”för stadigvarande bruk”, alltså inte tillfälligt. (2 kap. 2 § jordabalken (”JB”))

En byggnad i sin tur har föremål som byggnaden inretts med för att användas permanent, byggnadstillbehör. (2 kap. 3 § JB)

En fastighetsägare som önskar skilja industritillbehören från att vara tillbehör till fastigheten, kan ansöka om att en anteckning skrivs in i fastighetsregistret. När anteckningen ”Förklaring enligt 2 kap. 3 § jordabalken angående industritillbehör” beviljas, skiljs industritillbehören rättsligt från fastigheten och omvandlas till lös egendom. När anteckning gjorts gäller den både befintliga och framtida industritillbehör på fastigheten. Industritillbehör som till exempel maskiner kan ha stora värden och att avskilja dem från fastigheten möjliggör för fastighetsägaren att använda den lösa egendomen (maskinen) som kreditsäkerhet.

En förklaring enligt 2 kap 3 § JB kan antecknas på alla sorters fastigheter, oavsett vad fastigheten är taxerad som. Fastighetsinskrivningen behöver inte kontrollera om det finns industritillbehör på fastigheten, eftersom en förklaring enligt 2 kap 3 § JB kan avse såväl befintliga som framtida industritillbehör.

Inskrivning av förklaring

Ansökan kan göras av fastighetsägaren med en förklaring om att fastighetens industritillbehör inte ska vara tillbehör till fastigheten, 24 kap. 1 § JB. För att inskrivning ska kunna göras krävs det att pantbrev och vilandebevis skickas in tillsammans med ansökan. Den som har pantbrevet har då lämnat medgivande till ansökan om inskrivning av förklaringen, vilket krävs för att föra in anteckningen.

En underrättelse om att anteckning enligt 2 kap 3 § jordabalken har införts på fastigheten skapas i samband med inskrivningen, expeditionsavgiften är 825 kronor. (Detta framgår av bilagan till Inskrivningsförordningen (2000:309.)

När inskrivning inte kan beviljas

Ifall det vid ansökan redan finns en inskriven förklaring om industritillbehör ska ansökan avvisas, med information att redan inskriven anteckning gäller både befintliga samt nya industritillbehör.

I 24 kap 1 § 2 st jordabalken finns regler om när en ansökan om inskrivning ska avslås, det är när

1. sökanden har vilande lagfart på fastigheten och inskrivningen inte har medgivits av den som har lagfart,
2. samtliga belånade pantbrev inte lämnas in i samband med ansökan, medgivande till inskrivningen saknas då från kreditgivare,
3. sökanden har förlorat fastigheten på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
4. sökanden är i konkurs, eller försätts i konkurs före/samma dag som inskrivningen sökts
5. fastigheten eller del av fastigheten är utmätt före/samma dag som inskrivning söks och Kronofogden inte medgivit ansökan,
6. fastigheten eller del av fastigheten har tagits i anspråk för betalningssäkring före/samma dag som inskrivningen sökts och kronofogden inte har medgett ansökan,

7. fastigheten eller del därav är belagd med kvarstad eller tagen i förvar före eller samma dag inskrivningen sökts och kronofogden har inte medgett ansökan.

Om sökandens lagfart har skjutits upp till en senare inskrivningsdag ska ansökan om inskrivning skjutas upp till samma dag.

Borttag av förklaring om industritillbehör

Om fastighetsägaren önskar att industritillbehören ska återföras att vara fastighetstillbehör, kan ansökan om att inskriven förklaring tas bort skickas in. Det krävs då att varje borgenär som har företagshypotek i fastighetsägarens näringsverksamhet medger ansökan.

Medgivandet lämnas genom att samtliga företagsinteckningsbrev lämnas in (har bolaget elektroniskt utfärdade företagsinteckningsbrev behöver de först konverteras till skriftliga för att kunna skickas in). Fastighetsinskrivningen har ingen möjlighet att ta emot elektroniskt utfärdade företagsinteckningsbrev. Det bör även bifogas ett gravationsbevis från Bolagsverket, en förteckning över företagsinteckningarna för att Fastighetsinskrivningen ska kunna säkerställa att samtliga företagsinteckningsbrev har skickats in.

När Fastighetsinskrivningen ska ta bort en anteckning om att industritillbehör inte ingår på en fastighet (2 kap. 3 § JB) enligt 24 kap. 2 § JB, behöver bara företagsinteckningar lämnas in, alltså inte några pantbrev eller vilandebevis.

För beräkningen av stämpelskatt för fastighet med industritillbehör, se avsnitt 11.16 Egendomens värde.

9.6.13 FÖRETAGSINTECKNING, FÖRETAGSHYPOTEK

Om ägare av företagsintecknad verksamhet förvärvat fastigheten där rörelsen bedrivs, kan inteckningsborgenären, genom att inom sex månader från det att ägaren sökt lagfart på sitt fång väcka talan om betalning och anmäla detta till Fastighetsinskrivningen, uppnå att föremål i verksamheten inte kommer att höra till fastigheten förrän två månader efter det att talan avgjorts.

9.6.14 FÖRKOMMEN HANDLING

Om ett pantbrev tappas bort eller förstörs kan det dödas genom förfarande enligt lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling. Med pantbrev likställs även vilandebevis samt äldre inteckningshandling avseende fast egendom eller tomträtt.

Ansökan om dödning av förkommen handling kan göras på två olika sätt, beroende på vem som förlorat handlingen och när den senast visats upp. Förutsättningarna för de olika sätten finns att läsa mer om på Lantmäteriets hemsida.

Anteckningar

Fastighetsinskrivningens ska anteckna de olika stegen av processen i fastighetsregistret. Anteckningarna är olika utifrån vilken paragraf dödningsförfarandet sker.

3 § lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling

- Ansökan görs av den som har förlorat handlingen. Pantbrevet som dödas behåller sin plats i företrädesordningen.
- Följande anteckningar skrivs in i fastighetsregistret efter underrättelse från teamet för förlorade pantbrev/pant och värdering.

- ”Ansökan att handlingen dödas”
- ”Handlingen dödad”

Har pant och värdering beslutat om dödande av pantbrev enligt 3 § ska Fastighetsinskrivningen enligt 13 § 1 st. efter ansökan utfärda nytt pantbrev som svarar mot det dödade samt göra anteckning om detta i fastighetsregistret. Detta förutsätter att beslutet har vunnit laga kraft. Information om hur ansökan om utfärdande av ny handling (”fullföljd”) handläggs, se avsnitt 7.7.2 Dödning av förkommen handling.

20 § lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling

- Ansökan görs av fastighetsägaren. Inteckningen dödas.
- Följande anteckningar skrivs in i fastighetsregistret efter underrättelse från pant och värdering.

- ”Ansökan om dödning av inteckningen utan handlingens företeende”
- ”Inteckningen får dödas utan handlingens företeende.”

Har pant och värdering enligt 20 § beslutat att inteckning/vilandeförklarad inteckningsansökan får dödas utan att handlingen företes ska Fastighetsinskrivningen efter ansökan från fastighetsägaren, döda inteckningen/vilandeförklarade ansökan, 13 § 2 st. Detta förutsätter att beslutet har vunnit laga kraft. Information om hur ansökan om slutlig dödning (”fullföljd”) handläggs, se avsnitt 7.7.2 Dödning av förkommen handling.

Gemensamt för 3 § och 20 § lag om dödande av förkommen handling

Har pant och värdering beslutat att avslå ansökan lämnas informationen till fastighetsinskrivningen när beslutet om avslag har vunnit laga kraft. Följande anmärkningar skrivs in:

- ”Ansökan att handlingen dödas, avslag” (gäller ansökan enligt 3 §)
- ”Ansökan om dödning av inteckningen utan handlingens företeende, avslag” (gäller ansökan enligt 20 §).

Om det finns misstanke att pantbrev undanhålls vid utmätning eller konkurs kan kronofogden eller konkursboet ansöka om dödning av förkommen handling hos tingsrätt. Fastighetsinskrivningen underrättas då av tingsrätten på samma sätt om både ansökan och slutligt beslut, anteckningar görs då enligt ovan, 16 §, se prop. 1980/81:84 samt prop. 1984/85:174.

Återkallelse

Om förkommet pantbrev återfunnits av kund innan beslutet om dödande av förkommen handling vunnit laga kraft kan ingivaren komma in med återkallelse.

Får inskrivningen kännedom om att pantbrevet eller pantbreven inte längre är förkomna, exempelvis genom att pantbrevet eller pantbreven skickas in till Fastighetsinskrivningen tillsammans med en ansökan om dödning av inteckning, meddelar handläggaren Förlorade pantbrev vilka pantbrev som är återfunna. Finns det inte några andra brister i ärendet så kan ansökan om dödning av inteckning fullföljas innan ansökan om dödande av förkommen handling avskrivits eller avslagits.

9.6.15 INLÖSEN

Inlösen av fastighet eller fastighetsdel kan äga rum enligt bland annat anläggningslagen, bostadsförvaltningslagen, FBL, jordförvärvslagen, ledningsrättslagen, plan- och bygglagen och väglagen.

När fråga eller talan väcks om inlösen ska anteckning ske i fastighetsregistrets inskrivningsdel, se till exempel 69 § 2 st. väglagen eller 28 § 2 st. bostadsförvaltningslagen jämförda med 20 § ExK.

Har hel fastighet inlösts upphör särinteckning i fastigheten att gälla. Gemensam inteckning upphör att gälla i den inlösta fastigheten men gäller i övrig egendom på samma sätt som om den relaxerats enligt 22 kap. 11 § JB, i den inlösta fastigheten. Motsvarande gäller om del av fastighet inlöses. Inlösens inverkan på en inteckning ska anmärkas på respektive inteckning.

I samband med inlösen kan betalning utfalla på pantbrevs belopp. I fastighetsregistrets inskrivningsdel ska antecknas med vilket belopp inteckningen efter fördelningen gäller i fastigheten. Se avsnitt 9.6.18 Medelsfördelning.

Inskriven särskild rätt upphör att gälla i inlöst mark, om inte särskilt förordnande har meddelats att rättigheten ska lämnas orubbad. Inlösens inverkan på inskrivningen ska anmärkas på respektive inskrivning. Inlösen kan också få den verkan att rättigheten inte heller besvärar restfastigheten, eftersom rättigheten kan ha varit lokaliserad till det inlösta området. Får Fastighetsinskrivningen underrättelse om att så är fallet, ska den inskrivna rättigheten avföras på restfastigheten enligt 23 kap. 6 § 3 st. JB.

När det gäller inlösen enligt AL och FBL se avsnitt 9.2.1 Inlösen enligt AL och avsnitt 9.6.10 Fastighetsbildning.

9.6.16 KONKURS

Författningar: Konkurslagen (1987:672, KL) och konkursförordningen (1987:916, KF).

I enlighet med 12 § 8 p. KF får Fastighetsinskrivningen underrättelse från domstol om konkurser där det i boet finns fast egendom eller tomträtt. Anteckning om konkurs ska ske i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Upphävs konkursbeslut av högre rätt underrättas Fastighetsinskrivningen om detta, 16 § KF. Anteckningen ska då tas bort.

Upphör konkurs på annat sätt än genom beslut av högre rätt, utan att fastighet som hör till konkursboet sålts, ankommer det på konkursförvaltaren att anmäla detta förhållande till Fastighetsinskrivningen, som ska anteckna detta i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 35 § KF.

När konkursförvaltaren har sålt fastigheten och lagfart beviljats ska konkursanteckningen tas bort.

För konkursens rättsverkningar och abandonering, se avsnitt 5.8.1 Konkurs.

9.6.16.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Konkurs i utlandet

Om en gäldenär äger fast egendom i Sverige och Fastighetsinskrivningen får underrättelse från en konkursförvaltare om att en konkurs har inträffat i ett annat nordiskt land, till exempel Danmark, ska den antecknas precis som om det hade varit en svensk konkurs.

Om ett huvudinsolvensförfarande (konkurs) har inletts i en medlemsstat, som omfattas av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 2015/848 av den 20 maj 2015 om insolvensförfaranden (2015 års insolvensförordning), ska förvaltaren eller gäldenären (om sistnämnde fortfarande har rådighet över sina tillgångar, jämför förordningen artikel 28) underrätta Bolagsverket om detta. Bolagsverket underrättar i sin tur Fastighetsinskrivningen som antecknar förhållandet i fastighetsregistret på samma sätt som om ett konkursförfarande inletts mot en gäldenär i Sverige, jämför lagen (2017:473) med kompletterande bestämmelser till 2015 års insolvensförordning och förordning (2017:485) med kompletterande bestämmelser till 2015 års insolvensförordning.

Om lagfarne ägaren är annan än konkursgäldenären

Fastighetsinskrivningen ska göra en konkursanteckning även om konkursgäldenären är en annan person än den lagfarne ägaren.

9.6.17 KULTURMINNEN

I 3 kap. 17 § kulturmiljölagen (1988:950) finns angivet i vilka fall en anteckning ska föras in respektive tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om en länsstyrelse har meddelat ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till en fastighet, tomträttshavare eller ägare till en byggnad på mark som tillhör någon annan, får länsstyrelsen

sända beslutet till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Är föreläggandet förenat med löpande vite, ska även detta antecknas. Fastighetsinskrivningen ska genast genom rekommenderat brev underrätta den som senast sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt, om den sökande inte är föreläggandets eller förbudets adressat, om anteckningen.

Har ett antecknat föreläggande eller förbud upphävts genom ett beslut som vunnit laga kraft eller har den åtgärd som avses med föreläggandet vidtagits eller har ändamålet med föreläggandet eller förbudet förlorat sin betydelse, ska länsstyrelsen så snart den fått vetskap om förhållandet anmäla detta till Fastighetsinskrivningen som ska ta bort anteckningen.

9.6.18 HUR PENGAR FÖRDELAS (MEDELSFÖRDELNING)

Vid exekutiv försäljning, expropriation eller liknande tvångsförvärv och vid myndighets fördelning av medel ska Fastighetsinskrivningen lägga in anmärkning om inverkan på inteckning eller inskriven rättighet, 19 kap. 29 § 1 st. 2 p Jordabalken. Anmärkningen läggs in när anmälan, bevis eller fördelningsprotokoll som visar inverkan på inteckning kommer in till Fastighetsinskrivningen. Om inteckningen inte har påverkats ska någon anmärkning inte göras för den inteckningen. Exempelvis om det enligt protokoll från fördelningssammanträde framgår att inverkan skett på fyra av fem inteckningar ska anmärkning inte göras för den inteckning som inte omfattas av beslutet.

Har inteckning upphört på grund av den exekutiva försäljningen ska inteckningen avföras. Har kapitalbeloppet minskats ska beloppet för inteckningen ändras så att gällande belopp förs in och anmärkning ”Minskat kapitalbelopp” läggas in.

Har en gemensam inteckning efter en exekutiv försäljning upphört att gälla i en eller flera fastigheter ska anmärkningen ”Exekutiv försäljning”, se vidare avsnitt 9.4 Utmätning och betalningssäkring, *Exekutiv försäljnings inverkan på inteckningar*.

9.6.19 MILJÖBALKEN

Enligt 26 kap. 15 § miljöbalken får tillsynsmyndighet som har meddelat ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till fastighet, tomträttshavare eller ägare till en byggnad, anläggning eller anordning på mark som tillhör annan, sända beslutet till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Är föreläggandet förenat med löpande vite, ska även detta antecknas. Den som senast sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt ska, om denne inte är föreläggandets eller förbudets adressat, genast underrättas av Fastighetsinskrivningen om anteckningen i rekommenderat brev (se 26 kap. 16 § miljöbalken vad som gäller för det fall att egendomen övergått till ny ägare). När ett antecknat föreläggande eller förbud har upphävts genom ett lagakraftvunnet beslut eller när åtgärden har vidtagits eller ändamålet med föreläggandet eller förbudet har förfallit, ska tillsynsmyndigheten så snart den fått vetskap om

förhållandet anmäla detta till Fastighetsinskrivningen som ska ta bort anteckningen. Se även avsnitt 9.6.28 Anteckning om beslut förenat med vite.

9.6.20 RÄTTELSE

När Fastighetsinskrivningen har tagit upp ett ärende om rättelse ska detta anmärkas i fastighetsregistrets inskrivningsdel om beslut i ärendet inte kan meddelas samma dag, 19 kap. 23 § JB.

9.6.21 SAMBO

Enligt 5 § sista stycket sambolagen (2003:376) kan samborna anmäla till Fastighetsinskrivningen att en fastighet, som är lagfaren för en av dem, eller en tomträtt, för vilken en av dem är inskriven som innehavare, är gemensam bostad för dem båda. Anmärkning om gemensam bostad kan även ske i det fall båda samborna är lagfarna ägare eller inskrivna innehavare. Anmälan ska vara skriftlig och undertecknad av dem båda. En förutsättning för att sambolagen ska vara tillämplig på samboförhållanden är att båda parter är ogifta.

Om anmärkning om gemensam bostad finns krävs samtycke av den sambo som inte är lagfaren ägare vid överlåtelse och ny inteckning. Finns anmärkningen men samtycke saknas ska ansökan förklaras vilande, 20 kap. 7 § p 8 och 22 kap. 4 § p 4 JB. Finns anmärkning men visar sökanden att fastigheten inte är förvärvad för gemensamt begagnande så krävs inte samtycke.

Anmärkningen bör tas bort om

1. de båda samborna, som har undertecknat anmälan, begär det,
2. den sambo som står angiven i anmärkningen begär det,
3. den lagfarne sambon begär det och kan visa att fastigheten inte längre är gemensam bostad, jämför prop. 1986/87:1 s. 254, där kyrkobokföringen anges som grund att styrka att det gemensamma boendet har upphört.

Om den lagfarne eller inskrivne sambon avlider och dödsbolagfart beviljas, ska anteckningen medfölja till dödsbolagfarten, jämför 18 § sambolagen. Om det framgår av boupptecknin gen att den efterlevande sambon inte har framställt begäran om bodelning, kan anteckningen tas bort.

När det gäller tomträtt tillämpas det som angetts ovan i detta avsnitt avseende fastighet.

9.6.22 STÄLLFÖRETRÄDARE FÖR FÖRVALTNING AV SAMÄGANDE JORDBRUKSFASTIGHET

Om fast egendom, som är taxerad som lantbruksenhet, ägs av minst tre gemensamt, tillämpas lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter i stället för 2-6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Delägarna ska utse en ställföreträdare. Valet ska anmälas till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Anmälan ska vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom eller henne på heder och samvete att bestämmelserna i lagen har iakttagits vid valet av ställföreträdare, 2 § 1 st. lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.

Om en anmälan om ställföreträdare inte har gjorts eller om den som anmälts som ställföreträdare har avlidit, ska tingsrätten på den ort där fastigheten ligger, förordna en ställföreträdare. Till grund för förordnandet finns en anmälan från myndighet eller delägare. En ställföreträdare kan också begära att tingsrätten ska förordna en ny ställföreträdare i hans eller hennes ställe. Innan tingsrätten förordnar en ny ställföreträdare ska delägarna ges tillfället att yttra sig om det är möjligt. När tingsrätten har förordnat en ställföreträdare ska de anmäla det till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistret.

Delägarna kan när som helst utse en ny ställföreträdare i stället för en ställföreträdare som tidigare har anmälts eller förordnats av tingsrätten. Det ska då anmälas till Fastighetsinskrivningen enligt första stycket ovan.

Vid byte av ställföreträdare består den tidigare ställföreträdarens uppdrag till dess att den nye ställföreträdaren har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om det sedan tidigare finns en anteckning om ställföreträdare ska den alltid tas bort vid ny anteckning om ställföreträdare.

När Fastighetsinskrivningen antecknar ställföreträdare på en fastighet skickas en underrättelse ut om det. Expeditionsavgift ska tas ut i ärendet oavsett om det är ställföreträdaren eller tingsrätten som gör anmälan om anteckning. Observera att underrättelsen alltid ska skickas till ställföreträdaren. I det fall ett ombud skickar in anmälan för ställföreträdarens räkning, kan underrättelsen skickas till ombudet, om ställföreträdaren är medveten om det.

En anteckning om ställföreträdare kan tas bort av Fastighetsinskrivningen på eget initiativ, det vill säga utan ställföreträdarens godkännande, när fastigheten får två eller färre delägare eller om fastigheten har annan taxering än lantbruk.

Se avsnitt 5.8.3 gällande ställföreträdares behörighet.

9.6.23 SAMMANLÄGGNING

Se avsnitt 12.2 Förfarandet hos Fastighetsinskrivningen.

9.6.24 UPPSÄGNING AV TOMTRÄTT

Enligt 13 kap. 25 § JB ska rätten genast underrätta Fastighetsinskrivningen som ska göra en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att talan väckts angående omprövning eller jämkning av tomträttsavgäld eller om klander av uppsägning. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i ett sådant mål vunnit laga kraft. Läs mer under avsnitt 6.3 Ändringsavtal.

Uppsägning

Enligt 13 kap. 15 § JB ska fastighetsägare anmäla uppsägning av tomträttsavtal till Fastighetsinskrivningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Uppsägning av tomträttsavtal ska ske minst två år före upplåtelseperiodens utgång, om inte längre uppsägningstid överenskommits. Uppsägning som sker tidigare än fem år före upplåtelseperiodens utgång är utan verkan. Uppsägning ska ske skriftligen. Inom samma tid måste fastighetsägaren anmäla uppsägningen för anteckning i fastighetsregistret. Har inte detta skett är uppsägningen utan verkan och ska avslås. Tomträttsinnehavare kan inte säga upp tomträttsavtal.

När uppsägning skett ska Fastighetsinskrivningen kontrollera att uppsägningen skett inom rätt tid och att tomträttsinnehavaren delgivits uppsägningen. Kopia av uppsägningen ska skickas in. Vad gäller delgivning räcker det med att fastighetsägaren intygar att delgivning skett på sätt som föreskrivs i 8 kap 8 § JB. Därefter kan uppsägningen antecknas som en tomträttsupplåtelseanmärkning och bevakas till inskrivningsdag närmast efter att upplåtelseperioden går ut. Se fortsatt handläggning under avsnitt 6.5.2 Uppsagd tomträtt. LÄNK

I 13 kap. 18 § JB finns en bestämmelse om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel för det fall en lösesumma har deponerats hos länsstyrelsen. När fastighetsägaren har tillträtt fastigheten/tomträtten och lösesumman enligt 13 kap. 18 § JB är nedsatt, upphör tomträtten. Upplåtna rättigheter och inskrivningar blir utan verkan (jfr 6 kap. 17 § JB). Detta innebär att eventuella pantbrev inte längre är värdehandlingar, de behöver inte heller skickas in till Fastighetsinskrivningen.

9.6.25 TVIST

Lagrum: 19 kap. 29 § JB

I fastighetsregistrets inskrivningsdel ska Fastighetsinskrivningen anteckna uppgifter om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller tomträtt eller om bättre rätt till sådan egendom. Även en uppgift om att talan har väckts i tvist om upplåtelse av tomträtt ska antecknas.

Uppgift om att dom eller beslut vunnit laga kraft i dessa mål eller i annat mål som angår inskrivning ska antecknas, 19 kap. 29 § 1 st. 3-5 p. JB. Domstol ska enligt sista stycket i samma paragraf genast anmäla till inskrivningsmyndigheten sådana förhållanden som nu nämnts. Det framgår inte av ordalydelsen till 19 kap 29 § 3 st. JB att en anmälan om tvist *enbart* kan komma från domstol. Dock har Solna tingsrätt i mål nr. Ä 6282-23 ansett att anmälan om anteckning om tvist regleras i lag. Detta innebär att anmälan enbart kan komma från domstol (inte av part, ombud eller någon annan).

När tvisten har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft ska *Tvist avgjord* föras in. Har tvisten avgjorts till förmån för den lagfarne ägaren ska anteckningen om tvist tas bort.

Enligt 19 kap. 30 § 3 st. JB ska en anteckning som uppenbarligen inte har någon betydelse tas bort.

9.6.25.1 Verkan i lagfartsärendet

Om det finns en lagfartsanmärkning om tvist ska Fastighetsinskrivningen vilandeförklara lagfartsansökningen enligt 20 kap. 7 § p 3 JB. Bestämmelsen innebär inte att det finns anledning att vilandeförklara en lagfartsansökan när tvistens utgång inte kan inverka på giltigheten av det förvärv som ansökan gäller, se prop. 1970:20 s 580 samt Hovrätten för Nedre Norrlands beslut i mål Ö 1249-06 och Ö 1231-06.

9.6.25.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 1198-06

En anteckning om tvist togs bort av Fastighetsinskrivningen den 18 oktober 2006. Tvisten gällde huruvida den lagfarne ägaren hade bättre rätt till fastigheten än kronofogdemyndigheten. Fastighetsinskrivningens beslut överklagades. Hovrätten konstaterade att tingsrätten den 29 november 2001 beslutat om att fastigheten skulle utbjudas till försäljning på offentlig auktion enligt lagen om samäganderätt. Besluten hade vunnit laga kraft. Vid ett sådant förhållande ansågs anteckningen av tvisten uppenbarligen inte ha någon betydelse. Hovrätten lämnade därför överklagandet utan bifall.

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 1249-06 och Ö 1231-06

I de aktuella fallen hade tingsrätten den 29 november 2001 beslutat att fastigheterna skulle utbjudas till försäljning på offentlig auktion enligt lagen om samäganderätt. Kronofogdemyndigheten hade därefter utmätt andelar av de utmätta fastigheterna tillhörande en av ägarna. Denne hade i sin tur väckt talan mot staten om bättre rätt till andelarna. I september 2006 hade lagfartssökandena köpt varsin fastighet vid offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Fastighetsinskrivningen hade vilandeförklarat lagfartsansökningarna med stöd av 20:7 p 3 JB då det på fastigheterna fanns en lagfartsanmärkning, TVIST, införd i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Hovrätten ansåg att den tvist om bättre rätt till andelarna som förelåg mellan en ägare och staten inte påverkade giltigheten av förvärvarnas förvärv av fastigheterna vid den offentliga auktionen och därför skulle lagfartsansökningarna inte förklarats vilande. Hovrätten upphävde därför Fastighetsinskrivningens beslut.

Solna tingsrätt den 12 mars 2024, mål nr. Ä 6282–23

Frågan i målet var om Lantmäteriet är skyldig att göra en anteckning om tvist i fastighetsregistrets inskrivningsdel när uppgift om ett sådant förhållande kommer in till myndigheten på annat sätt än av en domstol. I aktuellt fall var det en av parterna i tvisten som kom in med anmälan om

anteckning, vilken Lantmäteriet sammanfattningsvis avslog med motiveringen att anmälan inte gjorts av domstol, såsom följer av 19 kap. 29 § 3 st JB. Tingsrätten bedömde att anmälan om anteckning i fastighetsregistret är författningsreglerad, och därför inte kan omfatta någon annan än domstol. Tingsrättens beslut överklagades till hovrätt och Högsta domstolen, som inte meddelade prövningstillstånd.

9.6.26 VATTENLAGEN

Vattenlagen (1983:291) har upphävts genom ikraftträdandet av miljöbalken. Se dock 9 § 2 st. lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Där anges följande. Om ett förordnande enligt 2 kap. 14 § tredje stycket vattenlagen (1918:523) till skydd mot förorening eller 2 kap. 62 § samma lag till skydd för vattenförsörjningen ändras eller upphävs, ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

9.6.27 ANTECKNING OM BESLUT FÖRENAT MED VITE

Beslut om föreläggande eller förbud enligt till exempel plan- och bygglagen kan förenas med ett löpande vite. Om till exempel ett föreläggande har förenats med ett löpande vite ska Fastighetsinskrivningen förutom anteckning om själva föreläggandet även anteckna att detta är förenat med löpande vite. Fastighetsinskrivningen ska också genast i rekommenderat brev underrätta den som senast sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om denne inte är föreläggandets adressat, jämför 11 kap. 41 § PBL, se även 26 kap. 15 § MB.

9.6.27.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Fastighetsinskrivningen ska i anteckningen ange vad föreläggandet eller förbudet gäller samt vilken fristdag som angivits i beslutet. För det fall det rör sig om löpande vite ska detta uttryckligen anges som en anmärkning till anteckningen.

Tillsynsmyndigheten (den myndighet som utfärdat föreläggandet eller förbudet) ska, så snart den kan, anmäla till Fastighetsinskrivningen om förhållandena ändras på så sätt att anteckningen ska tas bort.

9.6.28 VÄG

Författning: väglagen (1971:948)

Enligt 69 § väglagen (1971:948) gäller ExL i tillämpliga delar i mål om ersättning eller inlösen av mark enligt väglagen. Det innebär att anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska göras i vissa fall i enlighet med vad som föreskrivs i ExK, se 20 § ExK.

Inteckning upphör att gälla i inlöst mark. Jämför vad som sägs i avsnitt 9.1 Expropriation, se även avsnitt 9.6.15 Inlösen.

Genom lagen (1943:435) om vad iakttagas skall i anledning av kronans övertagande av den allmänna väghållningen på landet, beslutades att staten år 1944 övertog ansvaret för vägar på landet från de tidigare

väghållningsdistrikten. I ett stort antal fall är dock fortfarande väghållningsdistrikt registrerade som lagfarna ägare. I de fall där Trafikverket, som numera företräder staten, önskar sälja en vägfastighet så ska Fastighetsinskrivningen med stöd av lagen godta Trafikverket som lagfaren ägare. Detsamma gäller om Trafikverket endast genom namnändring vill ändra uppgiften i fastighetsregistret till att Trafikverket är lagfaren ägare. Detta är dock inte nödvändigt för att Trafikverket ska kunna överlåta fastigheten.

9.6.29 STATLIGT STÖD

9.6.29.1 Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

Länsstyrelsen ska enligt 16 § skicka in ett utbetalningsbeslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att bostäder i fastigheten har anordnats med stöd avförordningen om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer.

Inskrivningsmyndigheten ska underrätta den lagfarna ägaren eller tomträttsinnehavaren om att en anteckning har gjorts.

En sådan anteckning får tas bort åtta år räknat från det att ett beslut om utbetalning av stöd enligt 15 § har fattats. Anteckningen får tas bort på inskrivningsmyndighetens eget initiativ eller på begäran av den lagfarna ägaren eller tomträttshavaren.

9.6.29.2 Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Länsstyrelsen ska enligt 18 § sända in ett utbetalningsbeslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att bostäder i fastigheten har anordnats med stöd av förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Inskrivningsmyndigheten ska underrätta den lagfarna ägaren eller tomträttsinnehavaren om att en anteckning har gjorts.

En sådan anteckning får, tas bort femton år från det att utbetalningsbeslut har fattats. Om bostäder anordnats med tidsbegränsat bygglov, får anteckningen tas bort när bygglovet löpt ut. Anteckningen får tas bort på inskrivningsmyndighetens eget initiativ eller på begäran av den lagfarna ägaren eller tomträttsinnehavaren.

9.6.29.3 Förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande

Länsstyrelsen ska enligt 20 § sända in ett utbetalningsbeslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att bostäder i fastigheten har anordnats och

tillhandahålls med stöd av förordningen om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.

Inskrivningsmyndigheten ska underrätta den lagfarna ägaren eller tomträttshavaren om att en anteckning har gjorts.

En sådan anteckning får tas bort femton år från det att utbetalningsbeslut har fattats. Om bostäder anordnats med tidsbegränsat bygglov, får anteckningen tas bort när bygglovet löpt ut. Anteckningen får tas bort på inskrivningsmyndighetens eget initiativ eller på begäran av den lagfarna ägaren eller tomträttshavaren.

Denna förordning trädde i kraft den 15 november 2016 och upphörde att gälla den 28 februari 2017. Den gäller dock fortfarande för ansökningar om stöd som lämnats in till länsstyrelsen senast den 28 februari 2017.

9.6.30 FÖRVALTARE

Enligt 11 kap 7 § föräldrabalken får domstol förordna förvaltare åt den som inte kan vårda sig eller sin egendom p g a sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller liknande.

1. Beslutet utformas vanligen genom att förvaltaren utses för att ”bevaka huvudmannens rätt och förvalta dennes egendom”. Äger huvudmannen en fastighet ingår den i begreppet egendom.

2. Förvaltarskapet ska dock anpassas till den enskildes behov i varje enskilt fall och får begränsas till att avse viss egendom eller angelägenhet eller egendom överstigande ett visst värde. Ett sådant beslut kan vara utformat genom att förvaltaren utses för att ”förvalta huvudmannens fastighet” som anges med fastighetsbeteckning.

En förvaltare kan enligt 44 § 10 p förordningen om fastighetsregister anmäla till fastighetsinskrivningen att han/hon enligt 11 kap 7 § föräldrabalken har förordnats till förvaltare och att förvaltarskapet avser huvudmannens fastighet. Till anmälan ska bifogas en kopia av domstolens eller överförmyndarens beslut som visar att förvaltarskapet omfattar fastigheten enligt alternativ 1 eller 2 ovan. Fastighetsinskrivningen antecknar uppgiften som en anmärkning på fastighetsägarens lagfartsuppgift.

9.6.31 KUTURMILJÖ

Vid införande av en anteckning på grund av en underrättelse enligt 3 kap. 17 § kulturmiljölag (1988:950) om föreläggande eller förbud, tillämpas 5 kap 40 § i beslut om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras.

10 Fastighetsregisterbevis

Fastighetsregisterbevis (tidigare fastighets- resp. gravationsbevis) utfärdas särskilt för varje fastighet.

Det kan fortfarande finnas kvar fastigheter upplåtna med tomträtt som inte kunnat föras över till Fastighetsregistret på grund av oklara inskrivningsförhållanden. Det är oklart vid vilken tidpunkt överföringen av dessa fastigheter kan vara helt genomförd, jämför prop. 1999/2000:39 s 108. Vissa övergångsbestämmelser gör det möjligt att även i fortsättningen tillämpa äldre bestämmelser i fråga om dessa fastigheter.

Beställningar av Fastighetsregisterbevis hanteras av Lantmäteriets Kundcenter.

11 Stämpelskatt och expeditionsavgift

Stämpelskatten är en kapitalomsättningsskatt och expeditionsavgift kan närmast sägas utgöra ersättning för statens kostnad i ärendet.

Reglerna om stämpelskatt finns i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SL), prop. 1983/84:194, SkU 1983/84:49 jämte förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SF). Lagen trädde i kraft den 1 juli 1984, då 1964 års SL upphörde att gälla. Märk dock att 1964 års lag enligt övergångsbestämmelserna fortfarande är tillämplig i vissa fall.

En redogörelse för svensk rättspraxis beträffande stämpelskatt för förvärv av fast egendom och tomträtt samt för inteckning finns i SvJT 1971 s. 449 och 1980 s. 370. Vidare finns två samlade kommentarer till SL: Stämpelskatt hos inskrivningsmyndighet (Lindberg/Sandeberg) och stämpelskattelagen en kommentar (Kågerman/Lohmander). Sammanställningen i SvJT och den förstnämnda kommentaren avser 1964 års SL.

Bestämmelserna om de expeditionsavgifter som tas ut vid Fastighetsinskrivningen finns i 21 § inskrivningsförordningen (2000:309) med tillhörande avgiftslista.

Den löpande uppbörden av stämpelskatt rörande fastigheter sköts av Fastighetsinskrivningens Pant och Värdering som också har hand om återbetalning/tilläggsbetalning vid beslut om lägre/högre stämpelskatt samt bevakar och redovisar betalning i de enstaka manuella ärenden som expedieras direkt från Fastighetsinskrivningen, 18 § SF. Dessutom svarar Pant och Värdering för återbetalningen även i de fall Kammarkollegiet beslutat om återbetalning av stämpelskatt enligt 42 § SL.

Stämpelskatt ska betalas för vissa förvärv av fast egendom och tomträtt samt vid beviljande av inteckning. Skattskyldig är vid förvärv båda parterna och vid inteckning sökanden eller, när inteckning söks på grund av medgivande, den som medgett att inteckning får ske, 27 § SL. I de fall när flera är skattskyldiga svarar de solidariskt för skattens betalning. Staten är aldrig skattskyldig oavsett typ av förvärv (se mer om utländsk stat, ambassad med mera under avsnitt 11.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar).

Av 4 § SL framgår att förvärv av fast egendom och tomträtt är skattepliktiga om de sker genom

1. köp eller byte,
2. tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening,
3. expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom,
4. delning enligt 24 kap. 1 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) eller en åtgärd enligt utländsk lagstiftning som motsvarar sådan delning. Se mer om de olika varianterna av delning under avsnitt 5.10.1.5 Delning.

Förvärv av tomträtter är skattepliktiga om de sker genom upplåtelse eller överlåtelse mot ersättning eller genom annat fång som skulle ha varit skattepliktigt om det avsett fast egendom.

Enligt 6 § SL görs undantag från skatteplikten vid

1. förvärv från make/maka, om förvärvet sker i syfte att för sammanläggning åstadkomma enhetliga lagfartsförhållanden för makarnas fasta egendom,
2. förvärv genom byte i den mån ersättningen utgörs av annan fast egendom, om bytet görs för att åstadkomma en lämpligare fastighetsindelning eller utgör ett led i åtgärder för jordbrukets eller skogsbrukets yttre rationalisering,
3. sambruksföreningsförvärv genom tillskott från medlem och samfällighetsförenings förvärv enligt 5 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
4. försäkringsföretags förvärv från annat försäkringsföretag i samband med sådant avtal om övertagande av det senare företagets hela försäkringsbestånd, som avses i 10 kap. 1 § försäkringsrörelselagen (2010:2043),
5. förvärv av järnväg som ska inskrivas i särskild ordning, eller av mark för sådan järnväg,
6. kommuns eller annan menighets (region eller stad som utgör kommuns) förvärv av mark som enligt detaljplan eller områdesbestämmelser ska användas för allmän plats, begravningsplats eller för sådant ändamål som enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) medför att byggnad för ändamålet ska anses som specialbyggnad,
7. förvärv av kronojord genom skatteköp eller annars på grund av skattebrev;
8. förvärv av ständig besittningsrätt till ett kronohemman eller ett kronobygge, då på grund av förvärvet inrymning vinns i sådan rätt. Inrymning är ett fång för äldre typer av upplåtelser som åborätt enligt lagen (1999:292) om avveckling av stadgad åborätt och landgille,
9. upplåtelse av tomträtt i en nybildad fastighet vars mark tidigare helt eller till övervägande del ingått i en fastighet som varit upplåten med tomträtt till samme tomträttshavare och
10. förvärv som annan än den som avses under 6 gör av mark för allmän begravningsplats eller mark för sådan specialbyggnad enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen som är bårhus, krematorium eller byggnad som används för skötsel av allmän begravningsplats.

11.1 Skattesatser

Huvudregel

Staten är inte skyldig att betala skatt enligt lag om stämpelskatt. Detta framgår direkt av 2 § SL.

Stämpelskatten är för fysisk person 1,5 procent för varje fullt tusental av egendomens värde, 8 § 1 st. SL.

För juridisk person är skatten enligt huvudregeln 4,25 procent för varje fullt tusental av egendomens värde (vid förvärv före den 1 januari 2011 är skatten enligt huvudregeln 3 procent).

Skatten är alltid lägst 50 kronor, 8 § 3 st. SL.

Undantag för juridisk person

För vissa juridiska personer som förvärvar en fastighet/tomträtt är skattesatsen 1,5 procent. Detta gäller då förvärvaren:

- *skulle* ha varit befriad från gåvoskatt enligt 3 eller 38 § i den upphävda lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt om egendomen hade erhållits genom gåva, eller
- är en bostadsrättsförening, eller
- är en kreditinrättning som enligt lag, reglemente eller bolagsordning är skyldig att åter avyttra egendomen, eller
- är ett dödsbo.

Av 3 och 38 §§ i den upphävda lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt (AGL) framgår vilka juridiska personer som var befriade från gåvoskatt.

Det kan framhållas att gåvoskattebefrielsen inte bara avsåg stiftelser utan även sammanslutningar, såsom ideella föreningar, som fullföljer ändamål som avses i 3 och 38 §§ AGL. Exempel på det är en idrottsklubb för barn och unga som normalt kan sägas ha som huvudsakligt ändamål att främja barns eller ungas ”fostran eller utbildning”.

Paragraferna återges i sin helhet nedan:

3 §

Från skattskyldighet enligt denna lag äro befriade:

- Trossamfund som avses i 2 § lagen (1998:1593) om trossamfund, kyrka, samarbetsorgan för sådana juridiska personer samt stiftelse eller sammanslutning som är anknuten till trossamfund och vars verksamhet kan anses utgöra ett led i samfundets verksamhet.
- Stiftelse eller sammanslutning med huvudsakligt ändamål att under samverkan med militär eller annan myndighet stärka rikets försvar.
- Stiftelse eller sammanslutning, som har till huvudsakligt ändamål att främja barns eller ungdomsvård och fostran eller utbildning eller att

främja vård av behövande ålderstigna, sjuka eller lytta, dock icke där ändamålet är att sålunda tillgodose medlemmar av viss eller vissa släkter.

- Akademi och sådan stiftelse eller sammanslutning, som har till huvudsakligt ändamål att främja vetenskaplig undervisning eller forskning.
- Skattebefrielse enligt denna paragraf tillkommer icke sammanslutning, som har till syfte att i sin verksamhet tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen, och ej heller utländsk akademi, stiftelse eller sammanslutning.

38 §

Från gåvoskatt äro, förutom i 3 § omförmälda juridiska personer, befriade:

- [Landstingskommun], kommun eller annan menighet ävensom hushållningssällskap med stadgar som fastställts av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.
- Stiftelse med huvudsakligt syfte att främja religiösa, välgörande, sociala, politiska, konstnärliga, idrottsliga eller andra därmed jämförliga kulturella eller eljest allmännyttiga ändamål.
- Stiftelse med huvudsakligt ändamål att främja landets näringsliv.
- Registrerad understödsförening eller sådan sammanslutning, som, utan att hava till syfte att i sin verksamhet tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen, huvudsakligen fullföljer ovan angivet ändamål.
- Folketshusförening, bygdegårdsförening eller annan liknande sammanslutning, som har till främsta syfte att anordna eller tillhandahålla allmän samlingslokal.
- Skattebefrielse enligt denna paragraf tillkommer endast svensk juridisk person och äger icke rum, där givaren för sin livstid eller för viss tid förbehållit sig nyttjanderätt till eller rätt till ränta, avkomst eller annan förmån av den bortgivna egendomen eller del därav.

Äldre förvärv och skattesatser

Stämpelskatt tas ut enligt den skattesats som gällde vid tidpunkten för förvärvet, se Tidigare skattesatser och expeditionsavgifter.

11.1.1 SKATTSKYLDIGHETENS INTRÄDE

Nya förvärv

Beslut om stämpelskatt ska fattas när skattskyldigheten inträder eller, om något hindrar detta så snart hindret blivit undanröjt, 26 § 1 st. SL, se vidare avsnitt 11.10 Uppskov med beslut om stämpelskatt samt avsnitt 11.3.3 Uppskov med betalning av stämpelskatt (32 a § SL).

Av 25 § SL framgår att skattskyldighet inträder när ansökan om inskrivning beviljas. Av 9 § 1 st. SL framgår att köpeskillingen ska jämföras med taxeringsvärdet för året före lagfart beviljas. I ärende som varit uppskjutit eller vilandeförklarat över årsskifte i väntan på komplettering, kan därmed taxeringsvärdet vara ändrat i förhållande till när ansökan om lagfart lämnades in.

Exempel: Ansökan om lagfart som kommer in den 1 december 2020 vilandeförklaras, komplettering skickas in den 3 februari 2022 vilket leder till att ansökan kan beviljas. Som jämförelsevärde för beräkning av stämpelskatten skall taxeringsvärde för 2021 användas, året före lagfart beviljades.

Äldre förvärv

Detta avsnitt gäller om en ansökan vilandeförklarats från och med 1 januari 1914 till och med 30 juni 1984.

Enligt stämpelskattelagen (1964:308) och tidigare föreskrifter som styrt stämpelskatt inträdde skattskyldigheten när en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt beviljades eller förklarades vilande. Om en vilandeförklarad ansökan återtogs eller avslogs hade den skattskyldige rätt till återvinning.

Enligt övergångsbestämmelserna till nuvarande stämpelskattelag, punkten 2, ska dessa regler även gälla efter att den nya lagen trätt i kraft (övergångsbestämmelserna finns sist i stämpelskattelagen (1984:404)).

Det betyder att om en vilande lagfart eller inskrivning av tomträtt finns, som beslutats innan den 1 juli 1984 och som senare beviljas, till exempel efter lagfartssammanträde ska stämpelskatt INTE tas ut då den redan är betald. Detta gäller även vilande inteckning.

”Riktiga” förvärv

Att stämpelskatt ska betalas när det är fråga om ”förvärv” har ansetts betyda att bara ”riktiga” förvärv omfattas. Det innebär att om förvärvshandlingar upprättas för att rätta till lagfart- eller registeruppgifter så att de verkliga ägarförhållandena framgår i fastighetsregistret, kan ett verkligt fastighetsförvärv inte ha skett. Någon stämpelskatt ska inte betalas.

I NJA 1954 s. 376 skedde ett fastighetsbyte för att legalisera en sedan länge bestående sämjedelning och för att i lagfartshänseende tillrättalägga de verkliga äganderättsförhållandena. Ingen stämpelskatt utgick. Frågan har berörts i prop. 1964:75 s. 97 och i SOU 1961:37 s. 111. En annorlunda utgång redovisas i NJA 1959 s. 375. I rättsfallet NJA 1952 s. 545 förvärvade en person vid en auktion enligt samäganderättslagen ett antal fastighetslotter. Eftersom köparen var en av samägarna beräknades skatten endast på den del av förvärvet som han inte hade ägt innan auktionen. Inte heller i det fallet ansågs köparen ha gjort ett riktigt förvärv (jfr RH 1994:131).

11.1.2 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

Göteborgs tingsrätt 29 augusti 2016 Ä 5737-16

Sökanden hade förvärvat två fastigheter genom bytesavtal. Sökanden ansökte om lagfart endast på den ena fastigheten, den andra fastigheten överfördes till annan fastighet genom fastighetsreglering och denna avfördes senare. Kammarkollegiet har i detta fall anfört att skattskyldighet enligt, enligt 25 § SL, inträder först när ansökan om inskrivning beviljas. Alltså ska stämpelskatten beräknas endast på den fastighet man sökt lagfart för. Stämpelskatten bör därmed beräknas endast på det värde denna fastighet ensam hade vid förvärvstillfället.

Attunda tingsrätt Ä 316-15

Köpare förvärvade större fastighet. Efter fastighetsbildningsåtgärd kvarstod mindre del med annan registerbeteckning. I detta fall ansåg Kammarkollegiet att stämpelskatten skulle beräknas enbart på värdet av den avstyckade fastigheten, avgörande i ärendet var att lagfarten avsåg annan registerbeteckning än den fastighet som angetts i köpebrevet.

Göta hovrätt, beslut den 28 oktober Ö 1236-03

Köpare förvärvade hel fastighet 2002. Efter förvärvet överfördes genom fastighetsreglering delar av fastigheten till vissa andra fastigheter. När köparen sökte lagfart 2003 bestod fastigheten endast av en mindre del av den ursprungliga fastigheten. Frågan uppstod om stämpelskatt skulle beräknas på den faktiska köpeskillingen eller omräknas avseende den kvarstående delen. Hovrätten beslutade att stämpelskatten skulle beräknas på den faktiska köpeskillingen 2002 och anförde att den senare fastighetsregleringen saknade betydelse i förhållande till stämpelskatten.

NJA 1992 s. 618

Ett stämpelskattepliktigt köp har ansetts föreligga när ett aktiebolag förvärvade samtliga andelar i ett dödsbo som vid förvärvstillfället omfattade endast en fastighet samt avkastning av fastigheten efter dödsfallet.

NJA 1987 s. 137 och NJA 1990 s. 702

Om makes/makas dolda äganderätt gjorts öppen genom dom där det fastställts att maken/makan har bättre rätt till hälften av fastigheten eller genom ett överlåtelseavtal mellan makarna med motsvarande innebörd har skyldighet att erlägga stämpelskatt ansetts inträda.

NJA 1987 s. 185

Ett avstående från arv av ett belopp till förmån för A som verkställdes genom att dödsboets fastighet påfördes A mot avräkning av ett belopp motsvarande fastighetens marknadsvärde har befunnits utgöra ett stämpelskattepliktigt köp.

NJA 1985 s. 395

Undantaget under punkt 1 i 6 § SL kan inte tillämpas när överlåtelse mellan makar sker för fastighetsombildning genom fastighetsreglering.

NJA 1952 s. 545

Om en delägare förvärvar hela fastigheten utgår stämpelskatt endast på den del som förvärvaren inte tidigare var ägare till.

RH 1994:131

Delägare i fastighet har genom inrop på offentlig auktion förvärvat hela fastigheten. Det har i sådant fall ansetts att köparen ska erlägga stämpelskatt endast för den andel som före försäljningen tillhörde annan.

Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 22-96 och Göta hovrätt, Ö 168-02

Undantaget under punkten 6 kan inte utvidgas till att omfatta andra kategorier av förvärvare än sådana som redan anges i lagrummet, se även prop. 1964:75 s 80 f.

NJA 1997 s. 39

Ett av en bank helägt fastighetsaktiebolag ansågs inte som kreditinrättning.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3016-04

En ideell förening vars huvudsakliga syfte, enligt stadgarna, var att verka för aktivt friluftsliv, social gemenskap, trafiksäkerhet och internationellt arbete ansågs inte uppfylla kraven för att stämpelskatten skulle bestämmas till 15 kronor per fullt tusental av fastighetens värde.

Svea hovrätt, Ö 6474-03

Det har ansetts tillräckligt att en stiftelse eller en ideell förening indirekt främjar ett ändamål som regleras i 3 och 38 §§ den upphävda lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt för att stiftelsen eller den ideella föreningen endast ska behöva erlägga 1,5 procent i stämpelskatt.

11.1.3 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Stämpelskatt vid dold äganderätt

Make/maka eller sambo kan ha dold äganderätt i sin respektives egendom. För att göra dold samäganderätt öppen kan parterna upprätta en så kallad insättandeförklaring, se mer i avsnitt 4.2.1.8 Domstols dom och andra köp- eller gåvoliknande handlingar.

När dold äganderätt görs öppen genom lagakraftvunnen dom eller överlåtelseavtal, beräknas stämpelskatten på antingen den ursprungliga köpeskillingen för andelen jämfört med andelens taxeringsvärde för året då lagfart söks för den dolde ägaren (NJA 1987 s. 137).

Om taxeringsvärdet inte överensstämmer med det förvärvade värdet, till exempel om taxeringsvärdet inkluderar både mark och byggnader men

endast tomten förvärvades, används ett värdeintyg som visar fastighetens värde vid tidpunkten för förvärvet (NJA 1990 s. 702).

Det är enligt praxis inte möjligt för den förste lagfarne ägaren att får återvinning på den stämpelskatt som betalats på den andel som omfattas av den dolda äganderätten (NJA 1987 s. 137).

Stämpelskattefrihet vid vissa byten

Om två fastigheter byts mot varandra och ingivaren klart anger att det handlar om ett byte för att komma till rätta med felaktigheter i fastighetsregistret är bytet stämpelskattefritt. Se vidare NJA 1954 s. 376 och Ä 2204–18 av Värmlands tingsrätt i kapitel 11.5.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

Utländsk stat

När en utländsk stat beviljas lagfart för en fastighet i Sverige som ska vara en ambassad (beskickningslokal) är förvärvet inte stämpelskattepliktigt. Som beskickningslokal räknas också bostad åt en ambassadör. Detsamma gäller om en ambassadör ansöker om och beviljas personlig lagfart för en fastighet som ska användas som bostad av ambassadören. Detta framgår av artikel 23 i Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser från 1961. Egendom som innehas av annan diplomatisk företrädare än beskickningschefen (ambassadören) omfattas inte av skattebefrielsen. En sökande måste upplysa fastighetsinskrivningen om detta vid ansökan om lagfart för att få skattebefrielse. Har detta inte gjorts vid ansökan kan man ansöka om ändring av fastställd skatt enligt 37 a § SL.

11.2 Fusioner

En fusion är inte ett stämpelskattepliktigt förvärv (SFS 1998:1610 och prop. 1998/99:15 s. 261). Observera att före den 1 januari 1999 var endast fusioner mellan moderbolag och helägda dotterbolag befriade från stämpelskatt. Enligt övergångsbestämmelserna till de nya reglerna kvarstår skatteplikten för de fusioner som har ägt rum innan den nya lagen trädde i kraft.

11.3 Stämpelskatt vid köp

11.3.1 SKATT VID TILLÄGGSKÖPESKILLING/OSÄKER KÖPESKILLING, NEDSÄTTNING AV KÖPESKILLING

Inledning

Det förekommer att köpeskillingen inte är slutligt bestämd när köpehandlingen undertecknas. Av köpehandlingen framgår det då att köpeskillingen kan ändras utifrån senare förhållanden. Det kan vara förhållanden som ändrar beloppet såväl uppåt som nedåt. Ett exempel är när förvärvet avser en obebyggd fastighet och det är oklart hur många eller hur stora byggnader som köparen får lov att uppföra enligt kommande beslut i detaljplan/bygglovsärende. Principer för angivande av köpeskillingen, se avsnitt 4.2.1.3 Köpeskillingen angivande.

Tilläggsköpeskilling

Detta avsnitt ska bara användas om ändringen av köpeskillingen kan ske uppåt. Kan köpeskillingen också ändras nedåt se i stället avsnittet ”Osäker köpeskilling/nedsättning av köpeskilling”. Av köpehandlingen framgår information om vad som är den preliminära köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen. Vanligtvis framgår även hur beräkning kommer att ske för fastställandet av eventuellt tillägg, och därmed den slutliga köpeskillingen. Det kan även framgå vad som skall uppfyllas och när det skall ske för att tillägget ska betalas.

Fastighetsinskrivningen fastställer stämpelskatten med den preliminärt angivna köpeskillingen som underlag (se prop. 2004/05:51 s. 26). Av 25 § SL framgår att skattskyldighet inträder när ansökan om inskrivning beviljas, alltså tillämpas bestämmelserna i 9–14 § SL om hur stämpelskatten beräknas vid fastställandet utifrån den preliminära köpeskillingen. Tillsammans med beslutet om stämpelskatt, föreläggs sökanden att komma in med underlag som visar den slutliga köpeskillingen så snart den är bestämd, så att skatten slutligt kan fastställas enligt 26 § 2 st. SL.

Det är som huvudregel tillräckligt att det är sökande (köparen) som intygar eller sänder underlag för den slutliga köpeskillingen. Skulle det finnas särskilda skäl har Fastighetsinskrivningen möjlighet att kräva ett partsgemensamt intyg av säljare och köpare.

Slutlig köpeskilling

Det är som huvudregel tillräckligt att det är sökande (köparen) som intygar eller sänder underlag för den slutliga köpeskillingen. Skulle det finnas särskilda skäl har Fastighetsinskrivningen möjlighet att kräva ett partsgemensamt intyg av säljare och köpare.

När sökanden kommer in med uppgift om den slutliga köpeskillingen, fastställer Fastighetsinskrivningen stämpelskatten beräknad på den nu kända köpeskillingen, den redan erlagda stämpelskatten dras av enligt 31 § 1 st. SL. Nytt beslut meddelas med fastställande av stämpelskatt och eventuellt ytterligare skatt tas ut. Den slutliga köpeskillingen jämförs då med värdet enligt 9–14 §§ SL vid tidpunkten då lagfarten beviljades (se prop. 2004/05:51 s. 28).

Osäker köpeskilling/köpeskillingen kan sättas ned

Detta avsnitt ska användas om köpeskillingen är osäker eller om köpeskillingen kan sättas ned. Osäker köpeskilling kan exempelvis vara att köpeskillingen endast baseras på ett kvadratmeterpris per boarea och det inte är fastställt hur stor/liten boarea som kan uppföras. Grunderna för beräkning av köpeskillingen finns angivna i förvärvshandlingen, men den går ändå inte att räkna ut. Hinder för att fastställa stämpelskatten föreligger därför och uppskov ska meddelas till dess att hindret blivit undanröjt 26 § SL. Är formkraven i övrigt uppfyllda beviljas lagfarten. Detsamma gäller om köpeskillingen kan sättas ned (se prop. 2004/05:51 s. 26). I dessa fall ska ingen preliminär stämpelskatt fastställas.

11.3.2 TRANSPORTKÖP

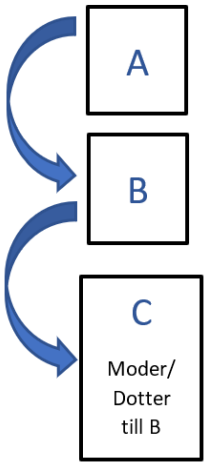
Överlåts ett köp av fast egendom utan annat tillägg eller annan ändring i köpevillkoren än tiden för tillträde och betalning samt sättet för betalning som påkallas av ändrade inteckningsförhållanden behöver stämpelskatt endast betalas för det senaste köpet. För att skattebefrielse ska komma i fråga måste ansökan om lagfart för samtliga köp göras inom den tid som är stadgad för det första köpet, det vill säga inom tre månader från förvärvshandlingens upprättande, 7 § 1 st. SL. Fullbordas första förvärvet senare än vid förvärvshandlingens upprättande räknas fristen från första förvärvets fullbordan, jämför 20 kap. 2 § 2 st. JB. Om ett köp innehåller flera fastigheter i samma förvärvshandling måste samtliga fastigheter säljas genom transportköpet för att skattebefrielse ska beviljas.

Vid förvärv av andelar gäller det att hela andelen måste säljas vidare för att det ska vara frågan om samma förvärv. Det innebär att om en köpare förvärvat hälften av en fastighet måste hela den andelen säljas vidare för att stämpelskattefrihet ska beviljas, NJA 1947 s. 357 och NJA 1968 s. 497 (under förutsättning att övriga villkor i 7 § SL är uppfyllda). Om en köpare förvärvat en hel fastighet och sedan säljer en andel vidare kan inte reglerna om transportköp tillämpas.

När det gäller flera fastigheter ska en helhetsbedömning göras när man tar ställning till om fastigheterna överlåts var för sig eller gemensamt. Om fastigheterna överlåts var för sig kan respektive fastighet säljas vidare med möjlighet till att stämpelskattefrihet beviljas. Om de däremot överlåts gemensamt kan inte stämpelskattebefrielse medges om endast en fastighet säljs vidare, se, Svea hovrätt mål Ö 9656-03.

Figur 4 visar och tydliggör stegen när skattebefrielse inte medges med rutor och pilar för person A, B och C.

Skattebefrielse enligt 7 § andra stycket medges inte, om



1) den (B) som överlåtit egendomen är en juridisk person som har köpt egendomen från en annan juridisk person (A), som ingår i samma koncern, och

2) den (C) som förvärvat egendomen är en juridisk person som är moderföretag eller dotterföretag till den (B) som överlåtit egendomen till förvärvaren.

Begäran om skattebefrielse ska göras då lagfart söks. En begäran behöver inte vara uttrycklig utan det räcker att det framgår av ärendet i sig att sökanden begär skattebefrielse. Den ska vara åtföljd av en särskild på heder och samvete avgiven försäkran som omfattar de i 7 § 4 st. SL angivna förhållandena.

Dessa bestämmelser gäller även vid upplåtelse eller överlåtelse av tomträtt. Det som sägs om lagfart gäller då inskrivning.

Har skatten för tidigare köp redan betalats avräknas beloppet från skatten på det sista köpet. Bestämmelserna om återvinning i 36 § SL tillämpas om skatten inte kan avräknas helt, 7 § 1 st. sista meningen SL.

Exempel på beräkningar när fastigheten A överlåts genom transportköp. Köpeskillingen är i samtliga fall 500 000 kronor.

a) Ett köp överlåts från en fysisk person till en annan fysisk person. Stämpelskatt betalades vid det första köpet med 7 500 kronor. Beloppet avräknas på det sista köpet och eftersom skatteuttaget är detsamma ska ingen skatt erläggas.
b) Ett köp överlåts från en fysisk person till en juridisk person. Stämpelskatt betalades vid det första köpet med 7 500 kronor. Vid det sista köpet ska skatt tas ut med 21 250 kronor. Avräkningen leder till att (21 250 - 7 500 =) 13 750 kronor ska betalas i stämpelskatt vid det sista köpet.
c) Transporten enligt exempel b) sker i omvänd ordning. Skatt betalades således vid det första köpet med 21 250 kronor och vid det sista köpet ska skatt endast uttas med 7 500 kronor. Då detta belopp redan betalats ska ingen skatt tas ut vid sista köpet. Det belopp sökanden i första förvärvet betalat för mycket, 13 750 kronor, kan transportköpets säljare få tillbaka genom att söka återvinning, se avsnitt 11.12 Återvinning.
d) Om skatten har fastställts i det första förvärvet men den skattskyldige inte betalt in skatten innan förvärvaren i det andra köpet får sin lagfart beviljad, ska Fastighetsinskrivningen fastställa och ta ut stämpelskatten även i detta senare förvärv. Stämpelskattebeslutet för led ett ska ändras, se avsnitt 11.4.3.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.
e) Samma villkor som under exempel a) men den första lagfartsansökan förklaras vilande. Transport av köpet sker och ansökan lämnas in inom lagstadgad tid. Samtidigt har hindret för att bevilja lagfart för det första köpet undanröjts. Stämpelskatten om 7 500 kronor tas ut för det senaste köpet.
f) Om lagfart beviljas för båda förvärven på samma inskrivningsdag tas skatten ut för det senaste köpet.

Under fall a och c får transportköpets säljare en regressfordran mot transportköpets köpare, om inte parterna reglerat detta i samband med förvärvet, då stämpelskatten redan erlagts vid första lagfartstillfället. En regressfordran innebär att transportköpets köpare har en skuld till transportköpets säljare och att den senare således kan kräva betalning från den förre.

11.3.2.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Tidpunkt för förvärvets fullbordan

NJA 1976 s. 659

Enligt 7 § 1 st. SL ska vid överlåtelse av köp av fast egendom skattebefrielse åtnjutas för tidigare förvärv, om lagfart på samtliga förvärv sökes inom den tid som är stadgad för det första förvärvet. Lagfart ska enligt 20 kap. 2 § 1 st. JB sökas inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas upprättades. För förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet ska dock enligt samma § 2 st. 1 p. tiden för sökande av lagfart i stället räknas från det att förvärvet fullbordades. Detta har i fråga om förvärv, som är beroende av att kommun inte utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868), vid tillämpning av förstnämnda stadgande ansetts innebära att den tid inom vilken lagfart ska sökas inte ska räknas från tidigare dag än den då kommunen fattat beslut beträffande förköpsrätten. *Rättsfallet fortfarande aktuellt, trots att förköpslagen upphört, vid andra situationer som regleras i 20 kap. 2 § 2 st. JB (Författarnas anmärkning).*

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 4652-06

Ett förvärv som godkänts av förvärvande bolagsstyrelse har ansetts fullbordat redan vid den tidpunkt som köpekontraktet undertecknades av två styrelseledamöter i bolaget trots att firman för bolaget tecknades av samtliga styrelseledamöter i förening vid köpekontraktets upprättande.

Stämpelskatt vid två köpekontrakt och ett gemensamt köpebrev

Svea hovrätt, Ö 9656-03

När en kommun köpt två fastigheter på grund av två köpekontrakt som, förutom i vissa för frågeställningen betydelselösa avseenden, var likalydande ansågs de båda fastighetsöverlåtelserna vara en gemensam överlåtelse i den mening som avses i 7 § SL. Detta dels på grund av att det av köpekontrakten framgick att hävningsförklaring mot en av fastigheterna också skulle anses vara riktad mot den andra fastigheten, dels på grund av att det i det gemensamma köpebrevet framgick att parterna var överens om att fastigheterna överläts gemensamt och att om en fastighet skulle återgå skulle även den andra återgå.

Försäkran på heder och samvete

NJA 2013 s. 220

Vid ett så kallat transportköp av en fastighet omfattade det intyg som fordras för skattebefrielse enligt 7 § 4 st. SL tydligt endast en av de tre omständigheter som ska försäkras på heder och samvete. Eftersom det inte kunde ifrågasättas att avsikten var att även övriga omständigheter skulle omfattas, har intyget ändå godtagits.

Följande försäkran fanns i ärendet:

Parterna försäkrar på heder och samvete att ersättning för den överlåtna egendomen inte lämnats och inte heller ska lämnas utöver vad som framgår av denna överlåtelsehandling. Inte heller i övrigt har avtal träffats om tillägg till eller annan ändring i villkoren för denna överlåtelse, än vad som angetts i ursprungsköpet. Förhållanden som avses i 7 § andra stycket SL föreligger inte, eftersom koncernförhållande ej föreligger.

Kursivering är gjord av författaren för att påvisa den del av intyget som omfattades av parternas försäkran på heder och samvete.

Jämför Svea hovrätt, ÖÄ 798-02 nedan.

NJA 1931 s. 1

För stämpelskattefrihet vid transportköp måste transportförsäkran vara undertecknad av köpare och säljare personligen eller genom laga ställföreträdare. Tre personer, A, B och C, vilka tillsammans köpt en fastighet och därefter transporterat köpet, ansågs ha förvärvat och överlåtit 1/3 var av fastigheten. A och B, som varit behöriga att underteckna transportförklaringen är därför befriade från skyldigheten att erlägga lagfartsstämpel för sina fång. C hade avgivit transportförklaringen genom befullmäktigat ombud vilket inte kunde godtas. Bristen för C har dock inte påverkat A och B:s möjlighet att få stämpelskattebefrielse.

NJA 2009 s. 733

Ett sådant intyg som avses i 7 § 4 st. SL måste, för att kunna ge rätt till skattebefrielse vid transport av fastighetsköp, vara undertecknat av köpare och säljare personligen eller genom laga ställföreträdare.

NJA 2009 s. 272 I

När någon av parterna i det senaste avtalet om fastighetsköp är fysisk person är en försäkran på heder och samvetet enligt 7 § 4 § 3 p. SL inte behövlig. Detta då det utan vidare kan konstateras vid en formell granskning i skatteärendet att det inte föreligger något sådant koncernförhållande som anges i 7 § 2 st. SL.

NJA 2009 s. 272 II

För det fall att parterna i det senaste avtalet om fastighetsköp är juridiska personer ska däremot 7 § fjärde stycket SL tillämpas enligt sin bokstav, vilket innebär att intyget måste ha ett sådant innehåll som avses i nämnda lagrum. Högsta domstolen ansåg att frågan om det föreligger ett sådant koncernförhållande som avses i 7 § 2 st. SL inte kan avgöras inom den formella prövningens ram. Detta gäller även för det fall då det för Fastighetsinskrivningen är känt att säljaren i det första avtalet om fastighetsköp är en fysisk person.

NJA 1994 s. 150

I rättsfallet NJA 1994 s. 150 konstaterade Högsta domstolen att Lantmäteriet inte har någon skyldighet att i samband med en pågående

lagfartsansökan ge ~~en~~ sökanden tillfälle att ge in en transportförsäkran, även om det framgår av ansökan att köpet utgör ett transportköp. Domstolen fastslog också att bristen, det vill säga avsaknad av transportförsäkan, inte heller kan avhjälpas genom att intyget ges in efter överklagande av stämpelskattebeslutet..

NJA 1979 s. 167

Fråga om vid transport av fastighetsköp förelegat godtagbar förklaring enligt 7 § 4 st. SL (1964:308).

NJA 1968 s. 143

En försäkran tecknad på förvärvshandlingen har ansetts tillräckligt som begäran om skattebefrielse.

Svea hovrätt, ÖÄ 798-02 (ej PT HD Ö2434-02)

Följande formulering ansågs vara så oklar att intyget inte kunde godtas som sådant intygande som avses i 7 § 4 st. SL.

Undertecknade överlåtare och förvärvare försäkrar härmed på heder och samvete att vederlag för överlåten egendom inte i någon form lämnats eller ska lämnas utöver vad som framgår av denna handling och att inte heller eljest träffats avtal om annat tillägg till eller annan ändring i villkoren för tidigare förvärv än vad som angetts i denna handling.

Vidare intygas att förhållanden som avses i 7 § andra stycket lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter inte föreligger (författarens kursivering).

Jämför detta rättsfall med ovan nämnda NJA 2013 s. 220.

Formulering av att köpet transporteras

En transportförsäkran kan i vissa fall godtas även om den inte uttryckligen anger vilket köp som transporteras. Om det av transportförsäkran och handlingarna i ärendet tillsammans kan konstateras vilket köp som transporteras, kan stämpelskattefrihet medges. Detta gäller under förutsättning att kraven enligt 7 § SL i övrigt är uppfyllda.

Jämför Södertörns tingsrätts beslut den 8 maj 2014, mål Ä 17441-13 och Solna tingsrätts beslut den 4 juli 2024, mål Ä 3155-24.

Förvärv samma egendom

NJA 1968 s. 497

Sedan makar genom köpehandling förvärvat fastighet har inom den för lagfart å fånget föreskrivna tiden den ene av makarna sålt sin hälft till annan person, varefter inom nämnda tid lagfart sökes å båda fången. Beräkning av stämpel för den till utomstående sålda hälften, 5 § stämpelskatteförordningen.

NJA 1947 s. 357

Genom köpebrev såldes åtskilliga fastigheter till A och B med hälften till vardera. Därefter överläts köpet på i övrigt oförändrade villkor å sex personer, bland dem även, A och B, med viss andel till dem var. A:s och B:s andelar angavs härvid till 2/6 för A och 1/8 för B. Vid ansökan om lagfart å fången uppkom fråga a) huruvida lagfart på grund av det senare fånget kunde meddelas å fastigheterna i deras helhet och således jämväl å A:s och B:s andelar; samt b) om stämpelbeläggning skulle äga rum för endast ett fång.

Återbetalning

Göta hovrätt, ÖÄ 1870-03. Hovrätten för Övre Norrland, Ö 864-05

Första förvärvaren yrkade att stämpelskatten som de erlagt när de beviljades lagfart för sitt förvärv skulle återbetalas i och med att den nye förvärvaren fick lagfart på sitt förvärv. Hovrätten ansåg, precis som Fastighetsinskrivningen, att stämpelskatten inte kunde återbetalas då stämpelskatten i det andra lagfartsärendet avräknats från det tidigare lagfartsärendet.

Första köpet

Svea hovrätt, Ä 340-23 (ej PT HD Ä 3057-23)

För att skattebefrielse ska kunna medges vid transportköp krävs enligt 7 § SL att lagfart för samtliga köp söks inom den tid som är stadgad för det första köpet. Sökande kan inte fritt bestämma i efterhand vad som utgör det första köpet i en transportkedja.

11.3.2.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Byggnad på ofri grund

A äger en fritidsstuga (byggnad på ofri grund) på B:s mark. A köper marken och inom tre månader transporterar A fastigheten till C. A:s förvärv av marken kan inte bli stämpelskattefritt enligt 7 § SL, eftersom A när han i sin tur säljer till C inte gör det på samma villkor som i sitt eget köp. Hans byggnad ingår numera i fastigheten och därför är det mer än bara marken som C köper. Byggnaden blir med automatik fastighetstillbehör i och med att A köper marken av B, 2 kap. 4 § 1 st. JB.

Information om transportköp

Frågor om transportköp från såväl allmänheten som professionella ingivare är mycket vanliga. Det är mycket viktigt att Fastighetsinskrivningen lämnar korrekt information i dessa frågor och inte ägnar sig åt någon form av rådgivning. Det bör särskilt beaktas att missförstånd mellan frågeställaren och personalen på Fastighetsinskrivningen lättare uppstår i svåra frågor och att det i dessa fall kan få stora konsekvenser. Vid generella frågor om transport kan följande information lämnas:

1. Transportköpet ska ske på oförändrade köpevillkor.
2. Lagfart ska sökas för både det första förvärvet och transportköpet inom den tid som är stadgad för det första förvärvet, det vill säga inom tre månader från det att första förvärvet fullbordades.

Första förvärvet är fullbordat när

1. köpebrev utan återgångsvillkor har upprättats och
2. eventuellt tillstånd till förvärvet beviljats av myndighet samt
3. eventuell fastighetsbildning har skett och åtgärden är registrerad i fastighetsregistret.

Köpare och säljare ska på heder och samvete intyga

1. att ersättning för den överlåtna egendomen inte lämnats och inte heller ska lämnas utöver vad som framgår av den ingivna överlåtelsehandlingen,
2. att inte heller i övrigt avtal träffats om tillägg till eller annan ändring i villkoren för tidigare förvärv än vad som angetts i överlåtelsehandlingen samt
3. att förhållanden som avses i 7 § andra stycket SL inte föreligger.

Punkt 3 gäller om säljare och köpare är juridiska personer. För att 7 § SL ska vara tillämplig får inte överlåtaren vara en juridisk person som köpt egendomen från en annan juridisk person inom samma koncern, samt att förvärvaren inte är moderföretag eller dotterbolag till det bolag som överlåtit egendomen.

För att kunna ge rätt till skattebefrielse vid transport av fastighetsköp, måste intyget vara undertecknat av köpare och säljare personligen eller genom behörig ställföreträdare om det är ett bolag, förening eller liknande. Undertecknandet kan alltså inte överlåtas åt ett ombud såsom en fullmaktshavare för köpare eller säljare. Detta gäller eftersom intygandet ska göras på heder och samvete och ska därför vara egenhändigt undertecknat.

Bedömning av tidsfrister

Bedömningen om när tre månader från det första köpet fullbordades styrs av lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid. I de fall ansökan kommer in i slutet av fristen använder vi följande regler för att avgöra om ansökan har kommit in inom rätt tid.

Kalenderregeln

- Är första köpet fullbordat den 16 januari är sista dagen att underteckna transportköpshandlingen och söka lagfart den 16 april. Ansökan måste vara gjord och ha kommit in för båda köpen senast kl. 12.00 den 16 april (inskrivningsdagens slut).
- Är första köpet fullbordat den 31 januari är sista dagen att underteckna transportköpshandlingen och söka lagfart den 30 april,

eftersom april endast har 30 dagar. Ansökan måste vara gjord och ha kommit in för båda köpen senast kl. 12.00 den 30 april (inskrivningsdagens slut).

Söndagsregeln

- Är första förvärvet fullbordat den 16 januari, och den 16 april aktuellt år infaller på en lördag eller helgdag, är sista dagen att underteckna transportköpshandlingen och söka lagfart nästkommande vardag. Ansökan måste göras för båda förvärven senast kl. 12.00 den nästkommande vardagen (inskrivningsdagens slut).

Om transportförsäkran saknas eller är bristfällig

Om lagfart inte kan beviljas bör Fastighetsinskrivningen upplysa ingivaren i de fall det saknas korrekt transportförsäkran. Finns inte några hinder för att bevilja ansökan ska detta ske och stämpelskatt tas ut med en motivering om varför förutsättningarna för stämpelskattefrihet inte var uppfyllda enligt 7 § SL. Se NJA 1994 s. 150. (se avsnitt 11.16.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter).

Formulering av att köpet transporteras

En transportförsäkran ska godtas som förvärvshandling även om den inte uttryckligen anger att det är ett köp som transporteras. Även begrepp som köpebrev, köpekontrakt eller köpeavtal transporteras, ska godtas. Det avgörande är att Fastighetsinskrivningen kan identifiera vilket köp som transporteras på oförändrade villkor. Jämför Södertörns tingsrätts beslut den 8 maj 2014, mål Ä 17441-13 och Solna tingsrätts beslut den 4 juli 2024, mål Ä 3155-24, se avsnitt 11.3.2.1 Avgörande från domstolar och andra myndigheter.

Betydelse av hänvisning till köpekontrakt i transportförsäkran

Om lagfart meddelats på köpebrev i led ett och transportförsäkran daterats samma dag eller senare än köpebrevet behöver Fastighetsinskrivningen inte se köpekontraktet i led ett och köpebrev behöver inte skickas in för led två. Eftersom transporten avser ett fullbordat förvärv krävs inte några kompletterande handlingar.

Om transportförsäkran däremot är daterad före köpebrevet i led ett ska köpekontraktet krävas in för led ett och köpebrev för led två. Anledningen till detta är att köpet inte är fullbordat vid tidpunkten för transporten och Fastighetsinskrivningen ska därför kontrollera om eventuella villkor är uppfyllda.

Beslut om ändring eller återvinning vid transportköp

Om Fastighetsinskrivningen har beslutat om stämpelskatt för tidigare köp (led 1) som ännu inte har betalats och lagfart har hunnit beviljas för det senare köpet (led 2) ska Fastighetsinskrivningen ändra stämpelskattebeslutet i första köpet och tillämpa 7 § SL i stället för att kräva skattens betalning.

Kommentaren till 36 § SL tyder på att återvinning endast ska användas då avräkning inte har kunnat ske helt på grund av att det är olika stämpelskattesatser (juridisk person i led 1 och privatperson eller exempelvis bostadsrättsförening i led 2.

Friköp av tomträtt

En tomträttsupplåtelse gäller tills inskrivningen av tomträttsupplåtelsen dödas.

Vid transport av friköpt tomträtt bör därför 7 § SL kunna tillämpas om tomträttsupplåtelsen inte dödats eller när transportköpet sker före en sådan dödning. Detta eftersom både friköp och transportköp endast avser mark.

Om däremot transportköpet sker efter att tomträtten dödats kan inte transportköpet anses ha skett på oförände villkor. Detta eftersom byggnader blir tillbehör till fastigheten i samma stund som tomträttsupplåtelsen dödas och därmed ingår även byggnader i transportköpet.

11.3.3 UPPSKOV MED BETALNING AV STÄMPELSKATT (32 A § SL)

Har en juridisk person förvärvat fast egendom eller tomträtt från en annan juridisk person som ingår i samma koncern som förvärvaren ska Fastighetsinskrivningen efter ansökan medge uppskov enligt 32 a § SL med betalning av stämpelskatten om

1. moderföretaget i koncernen är ett svenskt aktiebolag, en svensk ekonomisk förening, en svensk sparbank eller ett svenskt ömsesidigt försäkringsföretag och
2. överlåtaren inte ingår i en annan koncern än den i vilken förvärvaren ingår.

Ansökan kan göras tidigast när lagfart eller inskrivning söks och senast ett år efter den dag då skatten fastställts.

Dubbelbeskattningsavtal som förbjuder vissa slag av diskriminering avseende stämpelskatten kan medföra att även om moderföretaget i en koncern är hemmahörande i ett annat land kan bestämmelserna om uppskov komma att bli tillämpliga, se prop. 1998/99:15 s. 263. Vad gäller till exempel de nordiska länderna finns ett dubbelbeskattningsavtal som omfattar stämpelskatt. Detta innebär att om moderbolaget är ett nordiskt bolag utgör detta i sig inte hinder för uppskov. Se lagen (1996:1512) om dubbelbeskattningsavtal mellan de nordiska länderna, artikel 27.

I underrättelsen om att lagfart har beviljats ska sökanden informeras om sin skyldighet enligt 44 § SL att lämna uppgift om omständighet som medför att uppskovet inte längre ska gälla.

När det inte längre finns förutsättningar för uppskov ska ärendet åter tas upp. Underrättelse om beslutet ska utgå till sökanden.

Märk att stämpelskatten fastställs vid den tidpunkt då lagfart beviljas. Om således Fastighetsinskrivningen den 26 februari 2004 beviljar lagfart och fastställer stämpelskatten samt meddelar ett beslut om uppskov med

betalningen av stämpelskatten börjar fristen för en part att överklaga stämpelskattebeslutet löpas denna dag.

När uppskov upphör men inte på alla fastigheter

När uppskov med 32 a § medgivits, kan uppskovet förfalla vid olika tidpunkter. När fastigheter som köpts tillsammans säljs vid olika tillfällen, behöver en beräkning göras hur stor del av den totala stämpelskatten som ska betalas i samband med försäljningen av en eller flera fastigheter. Detta eftersom förutsättningar för uppskov enligt 32 a § inte längre föreligger för den eller de sålda fastigheterna.

För att räkna ut hur stor andel av det totala köpet den sålda fastigheten utgjorde behöver taxeringsvärdena användas, eftersom fastigheterna troligen haft olika värden vid köpet. Ta fram samtliga taxeringsvärden för **året före** det år då lagfart och uppskov med 32 a § beviljades.

- (Taxeringsvärdet på den nu sålda fastigheten) / (det totala taxeringsvärdet för samtliga fastigheter som ingick i köpet) = Andel av den fastställda stämpelskatten för aktuell fastighet (procent).
- (Totala stämpelskatten) x (andelen av den nu sålda fastigheten) = Skatt att betala till följd av försäljningen.

Exempel: Ett bolag förvärvar 5 fastigheter, stämpelskatten fastställs till 297 500 kronor. Bolaget har sålt en av fastigheterna och kommer in med en begäran att betala stämpelskatt. För att fastställa hur stor andel av skatten som nu ska betalas, behöver vi veta hur stor andel av köpet som utgjordes av denna fastighet. Taxeringsvärdet för den aktuella fastigheten var året före lagfart beviljades 1 000 000 kronor och totala taxeringsvärdet för de fem fastigheterna var året före lagfart beviljades tillsammans 5 000 000 kronor.

1 000 000 / 5 000 000= 0,20 alltså 20 % av den tidigare beslutade stämpelskatt utgörs av den nu sålda fastigheten.

297 500 x 20 % = 59 500 kronor att betala i stämpelskatt.

Information om taxeringsvärde kan sökas hos Skatteverket.

När uppskov upphör i del av fastighet till följd av avstyckning eller fastighetsreglering

Beslut om uppskov med stämpelskatt upphör om aktiebolaget säljer fastigheten. Det gäller även när en del av fastigheten säljs. Enligt praxis ska då del av skatten betalas. Hur stor del av skatten som förfaller till betalning beror på hur stor del av fastigheten som överlåts. Om till exempel en avstyckning sker med 50 procent avseende areal så bör också 50 procent av den fastställda skatten förfalla till betalning, se vidare **Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 245-05.**

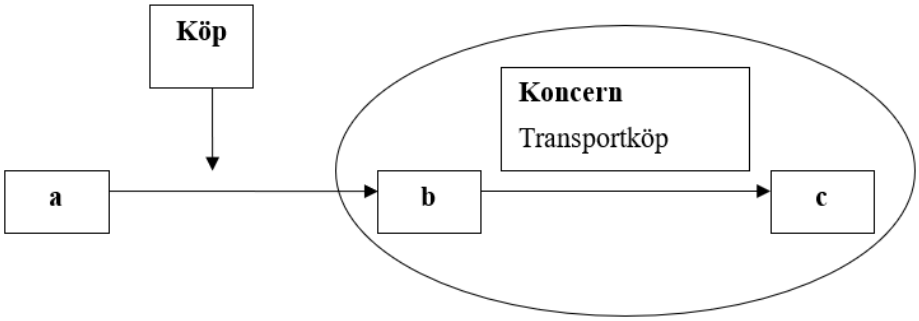
Exempel: Fastigheten A köptes för köpeskilling om 2 000 000 kronor. Fastighetens areal uppgick vid köpet till 100 kvm. Stämpelskatten fastställdes till 85 000 kronor och uppskov med betalning meddelades. Ett område om 50 kvm av fastigheten A styckades av och bildade fastigheten B. Fastigheten B säljs och dess areal motsvarar 50 procent av fastigheten A:s ursprungliga areal. Den del av uppskjuten skatt som faller till betalning bör därför motsvara 50 procent av belopp på uppskjuten skatt, det vill säga 42 500 kronor. (Nuvarande areal / tidigare areal x uppskjuten skatt).

11.3.3.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

NJA 2002 s. 332

Här har en fastighet transporterats in i en koncern från ett externt bolag enligt följande:

Figur 5 beskriver med rutor och pilar hur en fastighet transporterats in i en koncern från ett externt bolag.



Bolagen har då gjort gällande att transportköparens (c) skatteplikt ska skjutas upp enligt 32a § SL, när som i förevarande fall transportköpet skett mellan två bolag inom samma koncern, utan hinder av att transportsäljaren (b) befrias från skatt enligt 7 § SL därför att han förvärvat fastigheten från någon (a) som inte ingick i koncernen, Läser man lagtexten i 32 a § SL efter dess bokstav ger den stöd för ett sådant resonemang. Domstolen ansåg att detta förfarande stred mot bestämmelsens syfte, vilket är att underlätta överlåtelser inom koncerner, och uppskov med betalning av stämpelskatt för bolag c medgavs därför inte.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3739-04, 3740-04, 3741-04, 3755-04

Vid skifte, på grund av likvidation av handelsbolag och kommanditbolag, där fastigheterna skiftats ut till aktiebolag har uppskov med stämpelskatten inte medgivits.

Göta hovrätt, Ö 891-03 och Ö 1107-03

Har treårsfristen löpt ut när Fastighetsinskrivningen av någon anledning meddelar att uppskovet inte längre ska gälla kan en missnöjd part inte längre överklaga stämpelskattebeslutet.

Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 245-05

När uppskov enligt 32 a § SL medgetts och del av fastighet (avstyckning skett) därefter överlåts till annan juridisk person förfaller uppskovet avseende denna del. Stämpelskatt ska då betalas proportionellt, motsvarande avstyckningen, av den tidigare uppskjutna betalningen av stämpelskatten. Hovrätten bedömde att skatten skulle beräknas proportionellt utifrån areal.

Svea hovrätt ÖÄ 4419-09

Föreningslagens koncerndefinition torde inte vara tillämplig på bostadsrättsförening varför det saknas förutsättningar för medgivande till uppskov enligt 32 a § stämpelskattelagen.

Attunda tingsrätt Ä 8959-19

En bostadsrättsförening kan inte ingå i en koncern och kan därför inte medges uppskov enligt 32 a § stämpelskattelagen

11.3.3.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Fråga om ett moderbolag kan tillhöra en annan koncern än dess dotterbolag

I 32 a § SL anges att ett av kraven för att uppskov ska medges är att överlåtaren inte ingår i en annan koncern än den i vilken förvärvaren ingår. Om det är ett moderbolag som är överlåtare och dess dotterbolag som är förvärvare uppstår det inte något problem. Ett moderbolag kan nämligen aldrig tillhöra en annan koncern än dess dotterbolag. Denna regel gäller även om dotterbolaget inte är helägt.

Observera dock att ett dotterbolag trots att det är helägt kan ingå i en annan koncern än moderbolaget *(lagkommentaren till 1:11 ABL)*.

Förutsättningar för uppskov

För att Fastighetsinskrivningen ska bevilja uppskov med betalningen av stämpelskatt enligt 32 a § SL ska det framgå av ansökan eller handlingarna i ärendet att uppskov söks. Det måste även finnas ett underlag som visar att förutsättningarna för uppskov är uppfyllda.

Ansökan om uppskov med 32 a § SL kan göras i samband med lagfartsansökan eller senast 1 år efter det att stämpelskatten fastställts.

Underlag som visar att bolaget uppfyller förutsättningarna för uppskov ska framgå direkt i ansökan eller på separat handling.

Underlaget kan bestå av följande alternativ:

- Ett undertecknat påstående om att samtliga förutsättningar för 32 a § SL är uppfyllda.
- Ett undertecknat påstående om att,
    - den juridiska person som har förvärvat den fasta egendomen eller tomträtten från en annan juridisk person ingår i samma koncern som förvärvaren,

- att moderföretaget i koncernen är ett svenskt aktiebolag, en svensk ekonomisk förening, en svensk sparbank eller ett svenskt ömsesidigt försäkringsföretag, och
- överlåtaren inte ingår i en annan koncern än den förvärvaren ingår i.

Huvudregeln är det ska framgå vem som har lämnat påståendet och att det är undertecknat.

Fastighetsinskrivningen ska som huvudregel inte göra någon granskning av vem som uppger att förutsättningarna för uppskov är uppfyllda. Myndigheten ska utgå från att den utredning som skickats in är riktig och förutsätta att de inskickade handlingarna åberopas av den skattskyldige/sökanden.

Om det är uppenbart att förutsättningarna för uppskov inte är uppfyllda eller om det förekommer misstänkta omständigheter i ärendet, ska Fastighetsinskrivningen inte godta den inskickade utredningen.

När utredningen om förutsättningarna inte är tillräcklig

Om vi bedömer att bristen kan botas med ett nytt intygande under handläggning, ta kontakt med ingivaren om det är möjligt, Exempelvis om det vid uppräknandet av de tre punkterna missats att överlåtaren inte ingår i annan koncern än förvärvaren.

I annat fall beviljas lagfart och stämpelskatt tas ut. Motivering till varför uppskov med betalning av stämpelskatten inte kan beviljas ska anges i beslutet.

När kraven för uppskov inte är uppfyllda

Ska en begäran om uppskov avslås på grund av att kraven för uppskov inte är uppfyllda, ska stämpelskatt tas ut. Motivering till varför uppskov med betalning av stämpelskatten inte kan beviljas ska anges i beslutet, överklagandehänvisning ska skrivas ut.

Bostadsrättsförening - Uppskov medges inte

Lantmäteriets bedömning är att uppskov med betalning av stämpelskatt inte ska medges när bostadsrättsförening är överlåtare eller förvärvare.

Det beror på att regler om koncerner inte tillämpas på en bostadsrättsförening och en bostadsrättsförening anses därmed inte kunna ingå i en koncern.

I prop. 1979/80:144 s. 135, prop. 1990/91:92 s. 227 och s. 430 samt prop. 2002/03:12 s. 108 och 130 framgår att koncernbestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar inte ska gälla i fråga om bostadsrättsförening. Se även Svea hovrätt mål ÖÄ 4419-09 och Attunda tingsrätt mål Ä 8959-19.

Det som nämnts ovan gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar, se prop. 2001/02:62 s. 139.

Transportköp

När en transportöverlåtelse sker och bolagen i andra och tredje ledet ingår i samma koncern är uppskov enligt 32 a § inte möjligt eftersom bolaget som transporterar fastigheten befrias från att betala stämpelskatt enligt 7 § stämpelskattelagen, se NJA 2002 s. 332.

11.3.4 STÄMPELSKATTENS BERÄKNING VID FÖRSÄLJNING ENLIGT SAMÄGANDERÄTTSLAGEN OCH EXEKUTIV AUKTION

Vid försäljning på offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (samäganderättslagen) ska inroparen endast erlägga stämpelskatt för den andel som före försäljningen tillhörde någon annan (NJA 1952 s. 545 och RH 1994:131).

Samma praxis kan tillämpas analogt när en andelsägare förvärvar hela fastigheten vid exekutiv försäljning. Om köparen sedan tidigare äger en andel av fastigheten ska stämpelskatten endast beräknas på den andel av fastigheten som köparen inte ägde sedan tidigare. Kammarkollegiet har medgivit en sådan analog tolkning i mål Ä 5737-09 vid Helsingborgs tingsrätt.

11.4 Stämpelskatt vid byte

Byte innebär att man förvärvar fast egendom genom ersättning som utgörs av annat än enbart pengar, till exempel att man byter en fastighet mot en annan fastighet. Det kan även gälla fastighetsandelar eller lösa saker som byts mot varandra.

Förvärv genom byte är stämpelskattepliktigt enligt 4 § SL och precis som vid köp beräknas skatten vid byte på egendomens värde. Värdet utgörs av det belopp som är högst utav den förvärvade fasta egendomen eller värdet av den ersättning som har lämnats för denna egendom (10 § SL). När ersättningen består av annan fast egendom utgörs värdet av taxeringsvärdet för den eller de lämnade fastigheterna. För lösa saker bestäms värdet enligt 14 § SL.

Om det utöver fast egendom också lämnas pengar eller annan lös egendom så ses det som en mellanskillnad som plussas på värdet för den som lämnar mellanskillnaden. Är det i stället så att den som förvärvar en fastighet genom byte också får en mellanskillnad så dras mellanskillnaden av från den ersättning som man betalar med.

Lämnas mellanskillnad vid byte av fast egendom = ökas ersättningen med motsvarande belopp.

Tas mellanskillnad emot vid byte av fast egendom = minskas ersättningen med motsvarande belopp.

Exempel:

A äger fastighet Kronan 1:1 till 1/1. Fastigheten har ett åsatt taxeringsvärde om 800 000 SEK

B äger fastigheten Kronan 1:5 till 1/1. Fastigheten har ett åsatt taxeringsvärde om 1 000 000 SEK

Parterna har nu kommit överens om ett byte enligt nedan:

A överlåter hela sin andel av fastigheten Kronan 1:1 till B. I utbyte överlåter B 1/2 sin andel av fastigheten Kronan 1:5 samt sin bil till A (åsatt marknadsvärde 50 000 SEK) till A.

Genom att använda tabellen nedan kan man enkelt jämföra vilket av de båda värdena som blir högst och hur mycket skatt A respektive B ska betala.

Tabell 26 En jämförelse över vilket av de båda värdena som blir högst och hur mycket skatt A respektive B ska betala

Summering	A	B
Överlåten Fastighet/Fastighetsandel	1/1 av Kronan 1:1	1/2 av Kronan 1:5
Taxeringsvärde	800 000 SEK	500 000 SEK
Betalt vederlag		50 000 SEK

Tabell 27 Visar hur det ser ut när den som lämnar mellanskillnaden (B) betalar stämpelskatt efter det högsta av följande värden

Den överlåtna fastigheten / fastighetsandelen	(1/2 fastigheten) 500 000 SEK	**Den mottagna fastigheten/ fastighetsandelen**	800 000 SEK
+ lämnad mellanskillnad	+ 50 000 SEK		
SUMMA	**550 000 SEK**		**800 000 SEK**

Tabell 28 Visar hur det ser ut när den som tar emot mellanskillnaden (A) betalar stämpelskatt efter det högsta av följande värden

Den överlåtna fastigheten / fastighetsandelen	800 000 SEK	**Den mottagna fastigheten/ fastighetsandelen**	500 000 SEK
Mottagen mellanskillnad	-50 000 SEK		
SUMMA	**750 000 SEK**		**500 000 SEK**

B ska betala skatt motsvarande 1,5 procent av 800 000 SEK = 12 000 SEK

A ska betala skatt motsvarande 1,5 procent av 750 000 SEK = 11 250 SEK

När det gäller gåvor med så kallade ”förtäckta byten”, se avsnitt 11.5.2 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

11.4.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1954 s. 376

Två specifika andelar av två fastigheter förvärvades i början av 1900-talet. På grund av en formulering i avtalet så beviljades lagfart i stället med hälften andelar på stamfastigheterna. En serie överlåtelser gjordes därefter. I början av 1950-talet gjorde man i samband med en förrättning ett bytesavtal för att ”legalisera en sedan lång tid bestående sämjedelning” där de specifika områdena byttes mot de kvarvarande områdena i fastigheterna. Lagfart beviljades efter avslutad avstyckning i Medelpads västra domsaga. Inskrivningsdomaren beslutade inte om stämpelskatt. Advokatsfiskalsämbetet överklagade beslutet, med hänvisning till huvudreglerna kring byte. Inskrivningsdomaren utvecklade i hovrätten sitt beslut och motiverade det med att det inte handlade om ett byte utan bara om legalisering av ett förhållande som redan varat i många år. Hovrätten konstaterade att ingen verklig ägandeförflyttning skett och att det därför inte fanns grund för att ta ut stämpelskatt. HD fastställde domen.

NJA 1964 s. 401

Frågan om beräkning av stämpelskatt vid byte av fastigheter ifall då mellanskillnad lämnats.

Ä 2204–18 av Värmlands tingsrätt

Två närliggande fastigheter förväxlades i början på 1900-talet. Av misstag från dåvarande inskrivningsmyndighet kom fel ägare att inskrivas på fel fastighet. När de nuvarande ägarna uppmärksammade situationen så genomförde man ett byte av fastigheterna för att komma till rätta med de felaktiga uppgifterna i fastighetsregistret. Inskrivningsmyndigheten tog ut stämpelskatt som vid ett vanligt byte, vartefter kund ansökte om omprövning/ändring av stämpelskattebeslutet, tillsammans med viss utredning. Ansökan avslogs. Efter att sökandena överklagat ärendet fick de stöd av Kammarkollegiet, som i korthet menade att det var styrkt utifrån den utredning som sökandena gett in att det handlade om en slags rättelse genom överlåtelse. Eftersom bytet endast genomförts för att komma till rätta med felaktigheter i fastighetsregistret rörde det sig inte om ett riktigt förvärv och stämpelskatt skulle därför inte utgå. Tingsrätten gick på Kammarkollegiets linje.

Ä 492–18 av Falu tingsrätt

Delar av två fastigheter överläts i separata gåvobrev. Taxeringsvärden för andelarna var 1 095 000 kronor för den ena fastigheten och 685 00 kronor för den andra fastigheten. Situationen uppmärksammades redan hos fastighetinskrivningen, men det togs inte ut någon skatt. Kammarkollegiet överklagade ärendet. Tingsrätten som gick på Kammarkollegiets linje slog fast att det rörde sig om en gåva mot ersättning enligt 5 § SL, och att skatt

därför skulle utges avseende en av fastigheterna eftersom ersättningen översteg 85 procent av taxeringsvärdet.

11.5 Stämpelskatt vid gåva

Förvärv genom gåva är stämpelskattebefriade. Det framgår motsatsvis av 4 § SL. Under vissa förutsättningar är förvärv som betecknats som gåva trots det skattepliktiga.

85 procentsregeln

I 5 § SL finns en schablonregel som innebär att förvärv som betecknats som gåva är skattepliktiga om överlåtaren mottagit ersättning som uppgår till minst 85 procent av egendomens värde. Egendomens värde beräknas enligt 9-12 och 14 §§ SL. För det fall att gåvotagaren övertagit lån med solidariskt betalningsansvar tillsammans med givaren ska halva lånebeloppet anses vara den ersättning som mottagits av givaren, NJA 1985 s. 436.

Denna schablonregel innebär inte att förvärvet alltid är stämpelskattefritt om ersättningen uppgår till mindre än 85 procent av egendomens värde. I sådant fall får förvärvets karaktär bestämmas utifrån en bedömning som tar hänsyn till alla omständigheter i det enskilda fallet. För att en gåva ska föreligga krävs det att det sker en förmögenhetsöverföring från givaren till gåvotagaren, att denna skett frivilligt från givaren och att syftet är gynna gåvotagaren. Det krävs således en gåvoavsikt hos givaren. Transaktioner som dikteras av affärsmässiga intressen faller således utanför gåvobegreppet, jämför bland annat NJA 2008 s. 1129.

Gåva till juridiska personer

Gåva eller tillskott

När överlåtelse till juridisk person rubriceras som gåva, behöver Fastighetsinskrivningen ta ställning till om överlåtelsen är att se som en gåva eller tillskott. För att ses som gåva krävs att det sker en förmögenhetsöverföring från givaren till gåvotagaren, att det är frivilligt samt att syftet är att gynna mottagaren. Det är alltså nödvändigt att det finns en gåvoavsikt (benefik avsikt) hos givaren. Finns det affärsmässiga intressen är det inte en gåva (se NJA 2008 s. 1129 och NJA 2013 s. 886). Saknas det gåvoavsikt blir förvärvet ett ”tillskott” som innebär att en fastighet överförs till ett bolag eller en förening i syfte att öka det egna kapitalet i bolaget eller föreningen. Det sker ofta utan ersättning men kan även vara mot ersättning och förvärvet är skattepliktigt (se 4 § SL).

Bolag

Gåvor till bolag som *aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag* och likande utländska juridiska personer är oftast skattepliktiga då det saknas gåvoavsikt. Detta beror på att de nästan alltid ska driva verksamhet som syftar till att ge delägarna vinst. Det finns undantag och för aktiebolag kan det i bolagsordningen anges att bolaget ska bedriva verksamhet som inte ska ge vinst, utan i stället främja humanitära eller vetenskapliga ändamål (se 3 kap. 3 § ABL). Om skattefrihet uttryckligen begärs, ska vi kontrollera

bolagsordningen vad bolagets ändamål är. Huvudregeln är att det är fråga om tillskott i de fall bolag förvärvar fastighet genom gåva.

Föreningar

Gåvor till föreningar är ibland skattepliktiga och det beror på föreningens syfte. Gåvor till *ideella föreningar, hushållningssällskap, studentkårer och många samfällighetsföreningar* är nästan alltid fria från stämpelskatt eftersom de driver verksamhet som inte syftar till att gynna medlemmarna ekonomiskt och det därför finns gåvoavsikt. Gåvor till *ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar* och samfällighetsföreningar som förvaltar mark (besparingsskogar och allmänningsskogar) är nästan alltid skattepliktiga eftersom dessa föreningar har till syfte främja medlemmarnas ekonomiska intressen och det då saknas gåvoavsikt. Om sökanden vill att gåvan ska vara fri från stämpelskatt ska vi begära in mottagarens stadgar eller reglemente så får en bedömning göras om det finns gåvoavsikt.

Stiftelser med mera

En gåva till en stiftelse kan aldrig bli stämpelskattepliktig även om det saknas gåvoavsikt. Det beror på att även om det ses som ett tillskott så är förvärvet bara stämpelskattepliktigt om det sker till bolag eller förening. En stiftelse är varken ett bolag eller förening. Detsamma gäller om gåvan görs till ett dödsbo, trossamfund, kommun, region eller kommunalförbund.

Tillskott

Om vi vid bedömningen av gåvobrevet kommer fram till att överlåtelsen är att betrakta som ett tillskott innebär det att

- en inskriven intresseanmälan på fastigheten ska beaktas, och
- förvärvet är stämpelskattepliktigt oavsett om vederlag finns eller, om det finns, hur högt det är. Stämpelskatt tas ut på taxeringsvärdet året före lagfart sökts alternativt värdeintyg om taxeringsvärde saknas.

Köp som i stämpelskattehänseende ska ses som gåva

Ett förvärv som har rubricerats som köp kan i vissa fall betraktas som en gåva i stämpelskattehänseende. Hur ett förvärv rubriceras mellan parterna är alltså inte avgörande. En skattskyldig kan i samband med en lagfartsansökan begära att vi prövar frågan om förvärvet ska behandlas som en gåva eller ett köp i stämpelskattehänseende. Den skattskyldige kan även begära detta i efterhand genom ändring enligt 37 a § SL eller genom att stämpelskattebeslutet överklagas.

Vid bedömningen av om ett förvärv utgör ett köp eller en gåva i stämpelskattehänseende tas hänsyn till samtliga omständigheter i ärendet – vad är förvärvets huvudsakliga innebörd? Om vederlaget för förvärvet understiger 85 procent av fastighetens värde utgör det ett starkt skäl till att betrakta förvärvet som en gåva i stämpelskattehänseende. Motsatsvis gäller att om vederlaget överstiger 85 procent bör förvärvet i regel betraktas som ett köp. Om överlåtare och förvärvare är närstående kan detta påverka

bedömningen samt om förvärvaren tidigare har fått delar av fastigheten. Se även NJA 1988 s. 52.

Det måste finnas en gåvoavsikt för att förvärvet ska kunna bedömas som en gåva i stämpelskattehänseende. Det kan finnas omständigheter som gör att förvärvet inte ska betraktas som gåva, trots att vederlaget understiger 85 % av fastighetens värde. Se ovanstående stycken i detta avsnitt.

11.5.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 2013 s. 886

En gåva till ett aktiebolag som gjorts med syftet att underlätta ett generationsskifte i aktiebolaget innebar att det inte ansågs ha förelegat en gåvoavsikt hos givaren.

NJA 2008 s. 1129

En som gåva betecknad fastighetsöverlåtelse från ett moderbolag till ett helägt dotterbolag har ansetts vara stämpelskattepliktig, trots att vederlaget underskridit 85 procent av det relevanta taxeringsvärdet.

NJA 1988 s. 52

I detta avgörande kom Högsta domstolen fram till att överlåtelsehandlingen i stämpelskattehänseende skulle anses som en gåva trots att den rubricerats som ett köp och att någon stämpelskatt därför inte skulle utgå. Domstolen ansåg att en skattskyldig bör ha möjlighet att, hos Lantmäteriet eller genom överklagande av Lantmäteriets skattebeslut, begära prövning av frågan om en överlåtelsehandling ska behandlas som en gåva eller ett köp i stämpelskattehänseende. Vidare fastslog domstolen att vid en sådan prövning bör frågan om skatteplikt för förvärvet avgöras med hänsyn till samtliga omständigheter som anger rättshandlingens huvudsakliga karaktär. Om värdet av vederlaget uppgår till mindre än 85 procent av fastighetens värde, utgör detta ett starkt skäl att betrakta förvärvet som gåva. I det aktuella fallet uppgick vederlaget till ca 65 procent av fastigheternas värde. Domstolen framhöll också att förvärvarna var barn till överlåtarna och att de tidigare hade fått delar av fastigheterna i gåva.

NJA 1985 s. 436

Stämpelskattemål. Vid bedömande av om förvärv av fastighet skall anses som gåva eller köp uppkommer fråga om betydelsen av förvärvarens åtagande att solidariskt med överlåtaren svara för fastigheten åvilande gäld.

RH 2012:23

Två makar har överlåtit en fastighet till ett bolag som de indirekt ägde till 80 procent har med hänsyn till omständigheterna kring överlåtelsen ansetts utgöra stämpelskattepliktigt tillskott trots att det betecknats som gåva och det angivna vederlaget motsvarade endast 37,5 procent av det i stämpelskattehänseende relevanta taxeringsvärdet.

Svea hovrätt, ÖÄ 9584-11

Se Svea hovrätt, ÖÄ 9584-11 under avsnitt 4.2.1.5.1.

Svea hovrätt, Ö 3171/93 (HD: Ej PT, Ö 4081/93), och 13:SÖ 1 (HD: Ej PT, Ö 797/94) samt Hovrätten för Västra Sverige, Ö 1646/94

Innan rättshandlingens huvudsakliga karaktär kan bedömas framgår av en rikhaltig hovrättspraxis att det först måste klarläggas att de civilrättsliga kriterierna för gåva är uppfyllda. Härvid brukar anges att det ska vara fråga om en förmögenhetsöverföring från den ena parten till den andra och att transaktionen företas frivilligt med en välvillig eller benefik avsikt (gåvoavsikt).

RH 1991:14 och Göta hovrätt, Ö 1971-03

Även om ersättningen uppgår till mindre än 85 procent av fastighetens värde kan förvärvets huvudsakliga karaktär komma att bedömas som köp.

Göta hovrätt, Ö 3033-03

Hovrätten ansåg att förvärvet skulle behandlas som gåva, trots att överlåtelsehandlingen betecknats som köp, då värdet på vederlaget uppgick till 75,3 procent av fastighetens värde i stämpelskattehänseende och då förvärvaren var överlåtarens barn.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3095-02

Enbart den omständigheten att det förelåg en betydande skillnad mellan vederlaget och fastighetens värde ansågs inte föranleda att ett förvärv som skett på grund av en förvärvshandling som betecknats som köp skulle betraktas som gåva. Någon annan omständighet som tydde på en gåvoavsikt mellan parterna fanns inte heller i ärendet.

NJA 1994 s. 377

Domstolen bedömde att stämpelskatt inte skulle utgå vid förvärv av fast egendom när värdet för vederlaget (annan fast egendom) understeg 85 procent av den förvärvade egendomen. Det hade i övrigt inte framkommit att förvärven saknade benefik karaktär.

11.5.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Uppgift om vederlag/ersättning i gåvobrev

Det mest lämpliga är att vederlagets eller ersättningens storlek anges i gåvobrevet. Vid det fall det i gåvobrevet endast anges att gåvotagaren ska utfärda en revers men reversbeloppets storlek inte anges, ska det vara möjligt att knyta reversen till gåvobrevet, till exempel genom att det i gåvobrevet hänvisas till reversen såsom bilaga eller genom sidnumrering eller dylikt.

Om det i ett gåvobrev finns oklarheter om det belopp som ska övertas som vederlag eller ersättning för fastigheten ska Fastighetsinskrivningen kräva in ett förtydligande av parterna för bedömning om gåvan är stämpelskattepliktig enligt 5 § SL. Under förutsättning att det inte finns

några andra brister eller villkor i ärendet ska lagfarten beviljas och uppskov med att fastställa stämpelskatten enligt 26 § och 28 § SL fattas i ärendet.

Vederlag i form av annan egendom

Vid bedömning om det föreligger gåvoavsikt ska alla former av ersättning vägas in. Om det i gåvobrevet framgår exempelvis att gåvotagaren i samband med gåvan lämnar sin båt till gåvogivaren, är det en motprestation och ses som en betalning för gåvan. Rubriken på dokumentet avgör inte om det är ett stämpelskattepliktigt förvärv. Innehållet och värdet på ersättningen måste bedömas enligt 85-procentsregeln.

Om gåvotagaren lämnar en fastighet, en andel eller ett område av en fastighet till gåvogivaren, är det ett värde som är en motprestation och ses som betalning/ersättning för gåvan. Utredning behöver göras om det finns en gåvoavsikt eller om gåvan i stämpelskattehänseende ska ses som ett köp.

Se Ä 492–18 av Falu tingsrätt i avsnitt 11.4.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

Om överlåtelserna av två eller flera fastigheter sker i samma handling utreds stämpelskattefrågan med utgångspunkt i reglerna för byte som finns i avsnitt 11.4 Stämpelskatt vid byte.

Övertagande av räntefördelning och periodiseringsfonder

I gåvobrev anges ibland att gåvomottagaren ska överta gåvogivarens räntefördelningsmedel eller periodiseringsfonder enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta ska inte ses som ett vederlag eller ersättning för fastigheten.

11.6 Inteckning

Stämpelskatt för inteckning i fast egendom och tomträtt utgår med 20 kronor för varje fullt tusental kr och skatten är alltid lägst 50 kronor 24 § SL. Till skillnad från beskattning av förvärv är det ingen skillnad på stämpelskatten för inteckning när det gäller fysiska eller juridiska personer. I 22 och 23 §§ SL finns bestämmelser om undantag från skatteplikten. I 22 § SL behandlas sanering, varmed förstås dödning och nyfastställelse på grund av samtidig ansökan. I 23 § SL regleras en specialsituation vid sammanläggning.

11.7 Dödning och nyinteckning (Sanering)

Enligt 22 § SL föreligger, om nyinteckning och dödning sker på grund av samtidig ansökan, skatteplikt endast för skillnaden mellan det nyintecknade beloppet och beloppet av de inteckningar som dödats. Detta gäller dock bara om inteckningarna beviljas i egendom som helt eller delvis omfattades av de dödade inteckningarna. Detta medför bland annat att man inte skattefritt kan föra över inteckningar vid fastighetsreglering, se SOU 1983:8 s 74.

Som framgår av lagtexten ska det vara fråga om samtidig ansökan. Av rättsfallet NJA 1997 s. 742 framgår att besluten om dödning och

nyinteckning däremot inte behöver fattas på samma inskrivningsdag för att ovan angivna bestämmelse ska vara tillämplig.

Bestämmelsen är utformad på så sätt att skatteplikt inte föreligger för nyinteckning inom dödningsbeloppet. Detta innebär att Fastighetsinskrivningen sätter ned stämpelskatten utan att det särskilt begärs.

Dessutom finns följande undantag i 23 § SL. Om inteckningar i fast egendom, som ingår i en genom sammanläggning nybildad fastighet, har dödats före sammanläggningen, föreligger inte skatteplikt för de inteckningar som till högst motsvarande belopp beviljas i den nybildade fastigheten inom ett år från det att de tidigare inteckningarna upphörde att gälla. Motsvarande gäller vid inteckning i tomträtt vid upplåtelse av tomträtt i en nybildad fastighet vars mark tidigare helt eller till övervägande del ingått i en fastighet som varit upplåten med tomträtt till samme tomträttshavare.

Vid summeringen av dödat respektive nyintecknat belopp ska hänsyn tas till hundratal kronor, som tillsammans överstiger 1 000 kronor.

Exempel

	Dödade inteckningar	Nya Inteckningar
	7 500	11 700
	4 600	12 800
	8 800	7 700
Summa	**20 900**	**32 200**

Skillnad mellan nyintecknat belopp och dödat belopp:11 300 kronor. Skatt ska tas ut på 11 000 kronor, jämför 24 § SL.

Enligt 24 § SL är skatten alltid lägst 50 kronor. Av förarbetena, prop. 1983/84:194 s. 35 framgår att bestämmelsen om lägsta skattebelopp ska tillämpas även vid så kallad sanering.

	Dödade inteckningar	Nya Inteckningar
	1 000	4 000
	1 500	3 000
	500	3 000
		3 000
Summa	**4 000**	**13 000**

Skattepliktigt belopp 9 000 kronor.

Det är endast ett skattepliktigt belopp som ska räknas fram och endast ett stämpelskattebeslut som fattas. SL eller dess förarbeten föreskriver inte

heller att skattebeloppet måste fördelas på olika inteckningar. I exemplet bör hela skattebeloppet, beräknat på 9 000 kronor, kunna läggas ut på endast en av de nya inteckningarna. Skattläggningen kan ske på vilken som helst av dessa. Någon förklarande text på pantbrevet i de fall stämpelskatten är högre eller lägre än vad inteckningens belopp föranleder behövs inte.

Kan vid samtidig ansökan om dödning och nyinteckning avräkning av stämpelskatt inte ske direkt, på grund av att ansökan om inteckning exempelvis förklaras vilande, ska tillgodoräknandet av skatten göras då ansökan om inteckning beviljas.

11.7.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1997 s. 742

Tomträttsinskrivning och inteckning i tomträtten har dödats och nyinteckning för samma belopp skett i fastigheten, allt på grund av samtidig ansökan. Stämpelskatt ska inte tas ut för nyinteckningen, oaktat besluten om dödning och om nyinteckning fattats på olika inskrivningsdagar.

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 129-07

Se Hovrätten för Övre Norrland, Ö 129-07 under avsnitt 3.6.1.1.

Göta hovrätt, Ö 2586-06

Se Göta hovrätt, Ö 2586-06 under avsnitt 3.3.2.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3704-05

Se Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3704-05 under avsnitt 3.3.2.

11.7.2 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Skattebefrielse vid dödning och nyinteckning

För skattebefrielse vid dödning och nyinteckning krävs att nyinteckning sker i egendom, som helt eller delvis varit belastad av de dödade inteckningarna. Detta innebär att var och en av de inteckningar som dödas måste ha gällt i någon av de fastigheter som nyintecknas.

11.8 Omräkning av utländsk valuta

Värdet av utländsk valuta ska beräknas efter den växelkurs som gällde vid skattskyldighetens inträde, 24 a § SL. Denna regel tillämpas på samtliga stämpelskattepliktiga förvärv.

Fastighetsinskrivningen hämtar valutakursen på Riksbankens hemsida och använder de valutakurser som gäller den inskrivningsdag då lagfart eller inteckning beviljas. De valutakurser Riksbanken publicerar är fastställda av Europeiska Centralbanken men omräknade av Riksbanken till kurser mot svenska kronor. Dessa valutakurser är så kallade mittkurser (kurser mitt emellan köp- och säljkurser) vid en given tidpunkt. Valutakurserna noteras runt kl. 14.10 och Riksbanken publicerar valutakurserna kl. 16.15 varje bankdag.

Vid dödning och ny inteckning görs beräkning av skattereduktion (enligt 22 § SL) på värdet av de dödade inteckningarna efter den växelkurs som gäller vid tidpunkten för skattskyldighetens inträde för de nya inteckningarna (det vill säga den inskrivningsdag dödning och inteckning beviljas).

Om den valuta som de gamla inteckningarna är utfärdade i, inte längre existerar, bör värdet av de dödade inteckningarna omräknas utifrån den valuta som ersatt den förra valutan. Saknas det då en tillförlitlig kurs vid tidpunkten för skattskyldighetens inträde får en bestämning av värdet göras till ett så rättvisande belopp som möjligt. Ofta kan den senast tillgängliga växelkursen användas, prop. 2004/05:51 s. 32. Mer om dödning och ny inteckning i utländsk valuta, se avsnitt 7.1 Ansökan om inteckning och 7.7.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

11.9 Uppskov med beslut om stämpelskatt

Ibland kan beslut om stämpelskatt inte meddelas samtidigt som inskrivningsärendet behandlas. Det kan vara fallet till exempel vid lagfart efter expropriation som fullbordats genom kvalificerat förhandstillträde (jämför avsnitt 4.2.7 under Expropriation, exekutiv försäljning, inlösen). Uppskov kan också vara nödvändigt för ytterligare utredning i stämpelskattefrågan.

Kan skatt inte fastställas i inskrivningsärendet, ska enligt 26 § SL beslut rörande skatten meddelas på den inskrivningsdag som först infaller efter det att hindret blivit undanröjt. Fastighetsinskrivningen kan förelägga sökande vid vite att lämna uppgifter som behövs för att fastställa skatten, 28 § SL.

11.10 Efterbeskattning

Vad är efterbeskattning?

Efterbeskattning innebär att Lantmäteriet beslutar om att ta ut mer skatt efter att myndigheten redan har beslutat om skatt. Lantmäteriet ska besluta om efterbeskattning ifall fångeshandlingen eller någon annan uppgift i det ursprungliga ärendet är oriktig och myndigheten som ett resultat har beslutat om för låg (eller ingen) skatt. Regler om efterbeskattning finns i 29-30 §§ SL.

Till skillnad från ändring (37 a § SL) så krävs inte den skattskyldiges medgivande för att ta ut mer skatt vid beslut om efterbeskattning.

Vad är en "oriktig uppgift"?

Av kommentaren till 29 § SL framgår att alla uppgifter som är osanna är oriktiga uppgifter. Att en uppgift är osann innebär att uppgiften inte stämmer överens med verkligheten. Om någon exempelvis skriver i fångeshandlingen att köpeskillingen är 2 000 000 kronor, men när 3 000 000 kronor i själva verket har betalats så är uppgiften i fångeshandlingen osann.

Anledningen till att uppgiften är osann saknar betydelse. Det krävs inte att personen som har lämnat uppgiften hade för avsikt att vilseleda

inskrivningsmyndigheten. Detta innebär att en oriktig uppgift föreligger så snart som uppgiften inte stämmer överens med uppgifterna i ärendet. Förutsättningar för efterbeskattning kan därmed föreligga även i rättelseärenden ifall det framgår att ett annat belopp har betalats än det som framgår av fångeshandlingen. Detta innebär i sin tur att det kan vara möjligt att efterbeskatta även i de fall där vi inte har förutsättningar att rätta köpeskillingen.

En annan typ av oriktiga uppgifter är utelämnande av information. Ett exempel på det kan vara situationen att vederlag i form av övertagande av lån eller av en annan fastighet har lämnats utan att det framgår av handlingarna som låg till grund för lagfart.

Det kan också finnas andra typer av oriktig information än exemplen ovan. Uppgifter som innebär att Lantmäteriet har tagit ut för låg skatt kan i princip omfattas.

Skattebeloppet måste ha blivit lägre än vad det annars skulle ha blivit

För att efterbeskattning ska vara aktuellt krävs att skatten faktiskt har blivit lägre som en följd av de oriktiga uppgifterna (29 § SL). Även om oriktiga uppgifter lämnats om exempelvis köpeskillingen så finns det inte förutsättningar för efterbeskattning ifall taxeringsvärdet överstiger både den riktiga köpeskillingen och den felaktiga köpeskillingen, eftersom skattebeloppet inte förändras. En annan situation kan vara att ett värdeutlåtande getts in där värdet är för lågt, men Lantmäteriet av ett eller annat skäl inte använt det intyget för att fastställa skatten.

Situationer då efterbeskattning inte får ske

Det är inte möjligt att besluta om efterbeskattning ifall det skattebelopp som skulle bli aktuellt är lågt (ringa) eller om det med hänsyn till omständigheterna framstår som uppenbart oskäligt att efterbeskattning sker (29 § SL).

Tidsfrister

Inskrivningsmyndigheten får fatta beslut om efterbeskattning senast under sjätte året efter utgången av det kalenderår då skattskyldigheten inträdde.

Exempel:

- Beslut om stämpelskatt fattas 2020. Detta är det år då skattskyldigheten inträder. Utgången av det år då skattskyldigheten inträder är den 31 december 2020. (Det första året efter utgången av 2020 blir 2021.)
- Senast under kalenderåret 2026 får inskrivningsmyndigheten fatta beslut om efterbeskattning.

Om det pågått ett mål om skatt i domstol får inskrivningsmyndigheten besluta om efterbeskattning inom ett år efter utgången av den månad då avgörandet i målet har vunnit laga kraft även om sexårsfristen innan dess har löpt ut (30 § SL).

Exempel:

- Beslut om stämpelskatt fattas 2010.
- Den 1 januari 2020 vinner beslut/dom laga kraft i ett mål om skatt. Utgången av denna månad blir den sista januari 2020. Inom ett år efter utgången av den månad då avgörandet vann laga kraft får Lantmäteriet besluta om efterbeskattning. Inskrivningsmyndigheten får enligt detta exempel besluta om efterbeskattning senast sista januari 2021.

Har den skattskyldige avlidit får efterbeskattning i stället ske mot hens dödsbo (30 § SL). Beslutet om efterbeskattning måste dock fattas innan utgången av det andra året efter det kalenderår under vilket boupptecknin gen efter den skattskyldige lämnats in för registrering.

Exempel:

- Boupptecknin g skickas in till Skatteverket för registrering år 2020.
- Ett beslut om efterbeskattning måste fattas innan 2022 är slut.

11.11 Anstånd med betalning av stämpelskatt

En ansökan om anstånd med betalning av stämpelskatt/expeditionsavgift skall göras skriftligt tillsammans med en förklaring om varför betalning inte kan ske och när du kan tänkas betala stämpelskatten/expeditionsavgiften.

Det är som huvudregel inte nog att det saknas betalningsförmåga eftersom sökanden förväntas ha räknat med kostnaden i samband med ansökan om lagfart eller inteckning. I regel krävs därför att anståndsbegäran beror på plötsliga omständigheter bortom kontroll.

Att ett ärende överklagats är som huvudregel inte nog för att beviljas anstånd.

Den bristande betalningsförmågan ska vara tillfällig. När anståndstiden är över förväntas sökanden därför kunna betala stämpelskatten/expeditionsavgiften.

Stämpelskatt

Fastighetsinskrivningen får bevilja anstånd med betalning av stämpelskatten om synnerliga skäl föreligger, 32 § SL. I förarbetena sägs att anstånd med skattens betalning endast undantagsvis bör medges, prop. 1983/84:194 s. 37.

Expeditionsavgift

En myndighet får medge den betalningsskyldige skäligt betalningsanstånd. Anstånd utöver ett år från förfallodagen får medges bara om det är till fördel för staten eller om det i övrigt finns synnerliga skäl, 14 § Förordning (1993:1138) om hantering av statliga fordringar.

11.11.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

RH 1997:105

Fråga om det finns synnerliga skäl att bevilja anstånd med betalning av stämpelskatt.

Göta hovrätt, Ö 1733-04

I detta ärende ansågs inte synnerliga skäl föreligga

Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 392/91

Då säljarens solidariska betalningsansvarighet för stämpelskatten aktualiserats till följd av köparens konkurs medgavs inte säljaren anstånd

Ångermanlands tingsrätt, Ä 2151-09

Synnerliga skäl ansågs föreligga för att bevilja säljaren anstånd ett halvår med betalning av stämpelskatt då säljaren sålt fastigheten för att undvika en akut likvidationsbrist och köparen av ovilja eller oförmåga inte betalt stämpelskatten.

11.12 Återvinning

Återvinning innebär att betald skatt ska återbetalas, eller om skatten inte är betald, att den skattskyldige befrias från att betala skatten. Det finns två situationer där återvinning kan ske:

1. När det meddelade beslutet som utlöser skatten, till exempel beviljande av lagfart, har undanröjts genom en dom eller beslut som vunnit laga kraft. Även om ett förvärv har ogiltigförklarats av domstol utan formell undanröjning av lagfarten kan det vara grund för återvinning.

2. Vid transportköp när betald skatt inte helt kan avräknas från skatten på det sista köpet.

Beslut om återvinning görs efter ansökan från den skattskyldige enligt 36 § SL, som kan göras via mejl eller skriftligen med post. Ansökan om återvinning måste göras inom ett år efter att förutsättningarna för återvinning inträffat alternativt inom tre år från Lantmäteriets beslut om stämpelskattens fastställande. Görs inte ansökan inom rätt tid ska ansökan avslås.

Beslut som innebär att återvinningsansökan beviljas ska motiveras genom hänvisning till 36 § SL. Sökanden ska underrättas skriftligen om beslutet. Underrättelse om beviljat beslut skickas även till Kammarkollegiet, som är granskningsmyndighet. Vid beslut om avslag expedieras beslutet separat enbart till sökanden och skickas som rekommenderat brev samma dag. .

Handläggningsföreskrifter för återvinningsärenden finns i stämpelskatteförordningen, inklusive krav på förteckning över återvinningsärenden och dokumentation av beslut.

11.12.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1986 s. 482

Sedan köp av fast egendom genom dom förklarats ogiltigt, har återvinning av stämpelskatt medgivits ifall då den tidigare meddelade lagfarten inte undanröjts i domen men väl till följd därav.

11.13 Rättelse av stämpelskattebeslut

Innan möjligheten till ändring (tidigare användes begreppet omprövning) av stämpelskattebeslut infördes genom 37 a § SL kunde ett stämpelskattebeslut rättas genom en analogisk tillämpning av 33 § ärendelagen.

11.14 Ändring av beslut om stämpelskatt

Ett tidigare meddelat beslut om stämpelskatt som innefattar fastställande av skatt, efterbeskattning eller återvinning ska, enligt 37 a § SL, ändras av Fastighetsinskrivningen om beslutet är uppenbart oriktigt på grund av nya omständigheter eller av någon annan anledning och beslutet kan ändras snabbt och enkelt. Beslutet får ändras till nackdel för en enskild part endast om parten medger det.

Bestämmelsen är utarbetad med bestämmelserna om omprövning (numera används begreppet ändring) i lagen (1996:242) om domstolsärenden och förvaltningslagen (1986:223) som förebilder, se prop. 2004/05:51 s 35.

Två förutsättningar ska således föreligga för att ändring ska få ske:

- Beslutet ska vara uppenbart oriktigt.
- Beslutet kan ändras snabbt och enkelt.

Att beslutet ska vara uppenbart oriktigt innebär att skyldigheten att ändra beslutet bara föreligger då det är lätt för Fastighetsinskrivningen att konstatera att beslutet är oriktigt. Fastighetsinskrivningen behöver normalt inte göra en ingående granskning av ett redan avgjort ärende. Oftast fästs myndighetens uppmärksamhet på oriktigheten genom ett överklagande eller annat meddelande från en part, Hellner/Malmqvist, förvaltningslagen med kommentarer, 2003, s 319-320.

Att beslutet kan ändras snabbt och enkelt innebär att det normalt inte går att ändra ett beslut om det krävs ytterligare utredning i ärendet. Ändringsförfarandet får inte heller leda till att det slutliga avgörandet dröjer längre än annars eller till att förfarandet blir krångligare eller dyrare, Hellner/Malmqvist s 321.

Till skillnad från vad som gäller vid ändring enligt FL och ÄL kan ett beslut enligt SL ändras trots att det blir till nackdel för en enskild part. En förutsättning är dock att parten medger ändringen.

Det är tillräckligt att ingivare/ombud medger ändringen.

Möjlighet för ändring föreligger även efter det att överklagandetiden gått ut, prop. 2004/05:51 s. 35.

Skyldigheten/möjligheten att ändra ett beslut om stämpelskatt gäller även om beslutet överklagas. Denna skyldighet gäller endast under förutsättning att Fastighetsinskrivningen inte redan har överlämnat överklagandet till domstolen. Detta framgår av 37 a § SL.

Om Fastighetsinskrivningen ändrar ett stämpelskattebeslut som har överklagats, ska beslutet om ändring överlämnas till överinstansen (domstolen) tillsammans med överklagandeskriften. Detta framgår av 37 b § SL. Överklagandet anses omfatta det nya beslutet. Ett överlämnande krävs inte om överklagandet har kommit in för sent och ska avvisas enligt 45 § förvaltningslagen.

11.14.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 1676-01 (HD ej PT, Högsta domstolen, Ö 2575-01)

NJA 2010 s. 611

Se NJA 2010 s. 611 under avsnitt 3.6.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 2619-07

Rättelse har ej ansetts kunna ske då sökanden, efter det att ansökan om inteckning lämnats in till Fastighetsinskrivningen, fått kännedom om tidigare inteckningsbelastning på fastigheten och att denna kännedom förändrat deras avsikt avseende hur de skulle ansöka om inteckning i fastigheten.

Göta hovrätt, Ö 1097-06

En person hade förvärvat hälften av en fastighet med stöd av en gåvohandling. I gåvohandlingen framgick det att vederlag skulle utgå på så sätt att förvärvaren övertog betalningsansvaret för de lån som belöpte på halva fastigheten. Av misstag hade skulden angetts till 980 000 kronor i stället för 890 000 kronor. Hovrätten ansåg att stämpelskattebeslutet varken kunde ändras genom en rättelse eller en omprövning (idag används begreppet ändring av stämpelskatt i stället för omprövning).

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3995-02

Se Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3995-02 under avsnitt 3.6.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

Nedsättning av köpeskilling

Hovrätten för Västra Sverige, RH 1996:12 och Svea hovrätt, ÖÄ 3451-10

Frågan om beräkning av stämpelskatt efter nedsättning av köpeskilling har avgjorts i bland annat två fall från hovrätten. Omständigheterna i de båda avgörandena är likartade. Stämpelskatten fastställdes utifrån den köpeskilling som framgick av köpehandlingen. Säljare och köpare avtalade sedan om nedsättning av köpeskillingen. Köparen har därefter överklagat beslutet om stämpelskatt och yrkat att domstolen ska fastställa

stämpelskatten till ett lägre belopp beräknat utifrån den nedsatta köpeskillingen.

I RH 1996:12 hade stämpelskatten fastställts med stöd av köpeskillingen i köpebrevet. Hovrätten för Västra Sverige ansåg att den därefter avtalade nedsättningen inte gav skäl att ändra stämpelskattebeslutet.

I ÖÄ 3451-10 kom Svea hovrätt fram till samma slutsats. Hovrätten menade att det är fastighetens värde vid tidpunkten för köpekontraktets upprättande som är avgörande för stämpelskattens beräkning. Hovrätten ansåg därför att det inte fanns utrymme att ta hänsyn till en senare överenskommelse om nedsättning av köpeskilling vid fastställande av stämpelskatten.

I båda fallen avslog alltså domstolen överklagandet och fastslog att stämpelskatten skulle beräknas utifrån den köpeskilling som hade angivits i köpehandlingen.

11.15 Expeditionsavgift

Expeditionsavgift tas ut av staten för att finansiera statens utgifter för inskrivningsverksamheten (prop. 1964:75 s. 306). Reglerna om expeditionsavgifter finns i 19 kap. 4–5 §§ jordabalken och 21–24 §§ inskrivningsförordningen.

Expeditionsavgiften ska tas ut efter vissa beslut i inskrivningsärenden. Vilka beslut som omfattas av avgift framgår av en bilaga till inskrivningsförordningen. Avgiften faktureras vid handläggningen till sökanden eller till det ombud som lämnar in ärendet för handläggning. Expeditionsavgifterna fastställs av myndigheten med de belopp som finns i avgiftslistan, den går också att läsa under Stämpelskatt och avgifter på www.lantmateriet.se.

Om ett ärende förklaras vilande innebär det att en extra expeditionsavgift ska betalas. Utställd faktura gällande expeditionsavgiften ska betalas inom 30 dagar.

Av inskrivningsförordningen framgår att betalning ska ske av den som begär ett bevis, alltså sökanden. Bevis kommer från hur handläggningen gjordes förr i tiden, nu är det en eller flera underrättelser som bildas vilka bekräftar att registrering i fastighetsregistret har utförts. Om ett ombud är fakturamottagare och inte betalar fakturan kommer den ställas till samtliga sökanden i ärendet innan fakturan går till indrivning.

En underrättelse och faktura för anteckning av ställföreträdare enligt lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter ska alltid skickas till ställföreträdaren, den kan i undantagsfall skickas till ombud men det kräver att ställföreträdaren i så fall har godkänt det. Huvudregeln är att underrättelse och faktura skickas direkt till ställföreträdaren. Ett exempel då den kan skickas till ombud är om det av ansökan framgår att fakturan ska till ombudet och ansökan är undertecknad av ställföreträdaren.

Pantbrev

Först efter att expeditionsavgiften har betalats för pantbrev (skriftliga eller elektroniska) och vilandebevis lämnas dessa ut. Detta innebär att även stämpelskatten behöver vara betald för att pantbrev ska skrivas ut.

Överklagande och ändring

Beslut om expeditionsavgift enligt förordningen får överklagas hos Skatteverket. Skrivelsen med överklagandet ska ha kommit in till Fastighetsinskrivningen inom ett år från den dag då avgiften betalades. Underrättelsen som klagan gäller ska bifogas. Om Fastighetsinskrivningen inte kan ändra beslutet och överklagande har kommit in i rätt tid skickas det till Skatteverket som prövar överklagan. Skatteverkets beslut får inte överklagas.

Beslut om expeditionsavgift kan rättas eller ändras med stöd av 36–39 §§ förvaltningslagen. Dessa rättnings- eller ändringsbeslut får i sin tur överklagas hos Skatteverket, enligt 24 § IF samt Kammarrätten i Sundsvalls dom den 16 januari 2017 i mål nr 2177-16 (begreppet vanlig ordning ska förstås på så sätt att frågan om överklagande ska bedömas enligt de regler som gäller för det ursprungliga beslutet som fattats i ärendet).

11.15.1 EN ELLER FLERA EXPEDITIONER

Huvudregeln är att en expeditionsavgift ska tas ut per bevis, annan handling eller underrättelse som Fastighetsinskrivningen utfärdar. Ifall då flera bevis, flera andra handlingar eller flera underrättelser måste utfärdas på grund av tekniska skäl, ska också endast en expeditionsavgift tas ut, till exempel om förvärvet för en och samma förvärvare avser flera fastigheter och med olika andelar i respektive fastighet.

Några exempel:

För korsvisa servitut ska expeditionsavgift betalas för varje upplåtelse, även om båda upplåtelserna står i samma avtal.

Vid arvskifte där flera fastigheter förvärvas av olika personer ska varje förvärvare betala expeditionsavgift för sitt förvärv, även om det sker i samma handling.

Vid överlåtelse av flera fastigheter i en gemensam förvärvshandling med specificerade köpeskillingar och där sökande vill att stämpelskatt ska beräknas på de specificerade köpeskillingarna ska expeditionsavgift betalas för varje överlåtelse, även om det är en gemensam förvärvshandling.

11.15.1.1 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter

Fråga om sökande är skyldig att erlägga en eller flera expeditionsavgifter.

K och hennes två systrar förvärvade 1/12 vardera av en fastighet. För vart och ett av förvärven utfärdades separata köpebrev. K ansökte om lagfart på förvärven.

RSV uttalade i beslut den 30 november 1982 (Dnr 418/82-276) bland annat:

Enligt 12 § expeditionskungörelsen ska gemensam expedition utfärdas för pater som för gemensam talan, om de inte begär annat. En grundläggande förutsättning för att gemensam talan i expeditionskungörelsens mening ska anses föreligga, i fråga om ansökan om lagfart, är enligt RSV:s mening att samma förvärvshandling ligger till grund för parternas lagfartsansökningar. I det nu aktuella fallet har K för sin och sina systrars räkning gett in tre köpebrev, ett för var och en av sökandena. De kan därigenom inte anses ha fört gemensam talan.

I ett annat fall hade ett kraftbolag tecknat två kontrakt om kraftledningsservitut. Vartdera kontrakt avsåg två tjänande fastigheter med gemensam ägare.

RSV uttalade i beslut den 6 februari 1984 (Dnr 186/83-276) bland annat:

Enligt 6 § andra stycket expeditionskungörelsen (1964:618) ska – om samma expedition avser flera tillstånd, dispenser eller andra sådana beslut beräknas avgift endast för det beslut som drar den högsta avgiften. I det nu aktuella fallet har två bevis om inskrivning tecknats på vartdera kontrakt. Av den nämnda bestämmelsen följer att endast en avgift ska tas ut för varje expedition (kontrakt).

Förvaltningsrätten i Stockholm 10487-22

Domstolen konstaterar att beslut om expeditionsavgifter ska överklagas hos Skatteverket. Skatteverkets beslut får inte överklagas. Förvaltningsrätten är därför inte behörig att pröva överklagandet av Lantmäteriets omprövningsbeslut angående expeditionsavgift.

11.16 Egendomens värde (9-14 §§ SL)

Stämpelskattens beräkning

Skatten beräknas på egendomens värde. Vid köp av fast egendom bestäms värdet genom att köpeskillingen jämförs med taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Det högsta av dessa värden anses som egendomens värde, 9 § 1 st. SL.

En ansökan om lagfart anses beviljad på den inskrivningsdag då full lagfart beviljas.
Exempel: En ansökan kommer in på en inskrivningsdag år 2021. Ansökan skjuts upp eller läggs vilande, och beviljas sedan på en inskrivningsdag år 2022. Köpeskillingen jämförs då med fastighetens taxeringsvärde år 2021.

Av 1 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen framgår att taxeringsvärde bestäms på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång (den 1 januari). I lagens 5 kap. finns närmare bestämmelser om bestämmande av taxeringsvärde.

Jämförelse med taxeringsvärde görs endast när köpet avser samma egendom som taxeringsvärdet. I en del fall när köpeskillingen kraftigt understiger

taxeringsvärdet har en fastighetsbildningsåtgärd vidtagits innan överlåtelsen. Om överlåtelsen avser stamfastigheten finns visserligen ett taxeringsvärde men detta kan inte utan vidare användas som jämförelsevärde då förvärvet inte längre avser samma egendom.

Det är relativt vanligt att stämpelskatten i ett sådant fall felaktigt fastställs efter taxeringsvärdet. Sådana felaktigheter kan i de flesta fall rättas till genom beslut om ändring av stämpelskatt enligt 37 a SL.

Taxeringsvärdet förändras endast när det sker en ren marköverföring, det vill säga mark tas bort eller tillförs fastigheten. När vi kan se att förrättning inte rör marköverföring utan exempelvis avser delägande i en samfällighet, förändrade andelstal i en samfällighet eller annan anläggningsåtgärd, behöver därför värdeintyg inte begäras. Aktuellt taxeringsvärde kan då användas som jämförelsevärde vid beräkning av stämpelskatt.

9 § 2 st. SL säger att om det saknas särskilt taxeringsvärde för föregående år görs i stället jämförelsen med det värde som Fastighetsinskrivningen bedömer att egendomen hade vid upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas (köpekontraktet). Värdet bedöms med ledning av intyg av sakkunnig eller annan utredning. Värdet ska ta sikte på ett tänkt taxeringsvärde. Detta ska bedömas med tillämpning av de grunder som gäller för bestämmande av taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringslagen. Se Högsta domstolens beslut Ö 6547-19. Avser inte värdeintyget den specifika förvärvstidpunkten är huvudregeln att det inte ska skilja mer än en månad. Om tidpunkten för värdeintyget är tidigare än köpebrevets undertecknande kan det vara ett tecken på att förvärvstidpunkten är knuten till köpekontraktet, som då kan begäras in. Typkoden kan i vissa fall användas för utredning av värdet, se nedan 11.16.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

För stämpelskattepliktiga förvärv av fast egendom, till exempel, vid utdelning, skifte eller tillskott, där ersättning inte lämnats för den mottagna egendomen beräknas stämpelskatten på taxeringsvärdet, Göta hovrätt Ö 56–99.

Angående stämpelskattens beräkning vid nedsättning av köpeskilling, se avsnitt 11.14.1.

Industritillbehör

Om industritillbehör, se 2 kap. 3 § JB, ingår i egendomen ska värdet av sådana tillbehör vid jämförelsen läggas till taxeringsvärdet, 9 § 3 st. SL varför det krävs ett värdeintyg som visar industritillbehörens marknadsvärde för fastställandet av stämpelskatten. Om industritillbehören inte finns kvar på fastigheten räcker det med ett intyg från säljare och köpare om att industritillbehören inte finns på fastigheten vid överlåtelsen.

Om förklaring enligt 2 kap. 3 § JB har skett, innebär detta att industritillbehören inte längre tillhör fastigheten och något värdeintyg krävs inte för industritillbehören eftersom dessa inte ska ingå vid beräkningen av stämpelskatt.

Förändring av egendomens värde

Har egendomens värde minskat *efter* den tidpunkt som föregående års taxeringsvärde avser men *före* förvärvshandlingens upprättande ska Fastighetsinskrivningen enligt 11 § SL bestämma annat jämförelsevärde med ledning av ett värdeintyg eller annan utredning. Detta förutsätter att **värdeminskningen** beror på någon av de orsaker som anges i 11 §, exempelvis eldsvåda, borttagande av byggnad, skogsavverkning eller väsentlig förändring av rörelse i vilken egendomen har använts eller annan liknande anledning. I praxis har fastighetsreglering som har lett till minskad areal ansetts vara en sådan orsak som kan förändra ett fastighetsvärde, se RH 1989:99, avsnitt 11.16.2 Avgörande från domstolar och andra myndigheter.

Värdenedgången får inte bero på en allmän nedgång av fastighetspriserna. En faktisk fysisk förändring måste ha skett. Uppräkningen av omständigheterna i stycket ovan som kan ha påverkat fastighetens värde utgörs alla av förändringar på den aktuella fastigheten.

Bestämmelsen gäller även för **värdeökningar** som sker på grund av nybyggnader eller andra liknande anledningar, *efter* förvärvshandlingens upprättande men före den tidpunkt som taxeringsvärdet för det i 9 § första stycket angivna året avser.

Observera att det endast är i de fall någon av de i 11 § SL angivna omständigheterna föranlett en förändring och när omständigheten inträffat under relevant tidsperiod som taxeringsvärdet kan frångås som jämförelsevärde. Det är den sökande som måste visa att värdeförändringen beror på en sådan anledning som anges i 11 §. Notera att 11 § SL endast tillämpas till den skattskyldiges fördel, se Kågerman/Lohmanders Stämpelskatten en kommentar 1 uppl. s. 78.

När annan egendom ingår i överlåtelsen

Omfattar ett förvärv även annat än fast egendom eller tomträtt och har fördelningen av ersättningen mellan skattepliktig egendom och övrig egendom inte gjorts i förvärvshandlingen, anses hela ersättningen avse den skattepliktiga egendomen om inte fördelningen styrks på annat tillförlitligt sätt, 13 § SL. Om fördelningen framgår av köpekontraktet behöver den inte upprepas i köpebrevet, Hovrätten för Västra Sverige Ö 1046-06, Ö 1504-06. Fördelningen behöver inte heller framgå av just förvärvshandlingen, utan kan också styrkas på annat sätt genom till exempel ett avtal mellan parterna.

Om ersättning för förvärvet även utgår i lös egendom, värderas denna enligt reglerna i 23 § i den numera upphävda lagen om arvs- och gåvoskatt, 14 § SL.

Ofta säljer byggföretag både tomt och hus, vilket vid försäljningstillfället ännu inte börjat uppföras eller endast delvis är uppfört. Om taxeringsvärde inte är bestämt fordras värdeintyg. Har huset inte börjat uppföras när köpeavtalet ingås, ska värdeintyget avse endast tomten. Är huset delvis färdigställt ska dess värde på överlåtelsedagen tas med i värdeintyget. Avser

överlåtelsen endast tomtmarken ska värdeintyget omfatta endast markvärdet, NJA 1977 s. 518..

Tillskott och Apportavtal

Vid aktieägartillskott där en fastighet lämnas som apportegendom och mottagaren erhåller aktier ska värdet av fastigheten enligt 9 och 10 §§ SL beräknas på det högsta värdet av fastighetens taxeringsvärde året innan lagfart söktes och ersättningens värde, det vill säga värdet av aktierna, se även Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

Särskilt om tomträtt

Vid upplåtelse eller överlåtelse av tomträtt utan byggnad, ska värdet av tomträtten anses motsvara avgälden för ett år. Något värdeintyg enligt 9 § SL behövs alltså inte när tomträtten saknar byggnad. Om ersättning utges för tomträtten ska stämpelskatten beräknas på det högsta värdet av ersättningen jämfört med den årliga avgälden.

Om tomträtten har byggnad ska värdet av tomträtt bestämmas enligt bestämmelserna i 9-11 §§ SL. Som taxeringsvärde gäller den del som avser byggnad, 12 § SL. Saknas relevant taxeringsvärde men det finns byggnad på tomträtten, ska värdeintyget enligt 9 och 12 §§ SL utvisa byggnadens uppskattade taxeringsvärde, se avsnitt 11.16.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar.

11.16.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Apportegendom

Enligt 9 och 10 §§ SL ska värdet av fastigheten beräknas på det högsta värdet av fastighetens taxeringsvärde året innan lagfart beviljas och ersättningens värde, det vill säga värdet av aktierna. Om värdet inte framgår av apportavtalet, ska i stället en handling skickas in som utvisar värdet, till exempel intyg från en revisor. Saknas taxeringsvärde ska värdeintyg hämtas in, enligt 9 § SL.

Värdeintyg

När en fastighet/tomträtt saknar taxeringsvärde, ska ett värdeintyg enligt 9 § 2 st. SL skickas in till Fastighetsinskrivningen för beräkning av stämpelskatten.

Fastighetsinskrivningen kan acceptera en kopia av värdeintyget.

Av värdeintyget ska följande framgå:

1. Fastighetsbeteckning.
2. Värderingstidpunkten ska vara knuten till det specifika förvärvet.
3. Fastighetens uppskattade taxeringsvärde

Uppskattat taxeringsvärde ska bedömas med tillämpning av de grunder som gäller för åsättande av taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringslagen. Intygsgivaren kan även intyga att fastighetens uppskattade taxeringsvärde inte överstiger köpeskillingen vid tidpunkten för förvärvet.

Avser inte värdeintyget den specifika förvärvstidpunkten är huvudregeln att det inte ska skilja mer än en månad. Om tidpunkten för värdeintyget är tidigare än köpebrevets undertecknande kan det vara ett tecken på att förvärvstidpunkten är knuten till köpekontraktet, som då kan begäras in.

Värdeintyg som anger +/- värde godtas men Fastighetsinskrivningen använder sig av värdet som står angivet och bortser från +/- angivelsen.

Utfärdare av värdeintyg

Värdeintyget ska vara utfärdat av sakkunnig, till exempel auktoriserad fastighetsvärderare, behörig fastighetsvärderare eller fastighetsmäklare som utför värderingsutlåtanden. Parterna själva kan inte ange värdet enligt 9 § SL. Detta gäller oavsett om parten är en privatperson eller en juridisk person. Detta beror på att kravet på sakkunnig inte kan anses vara uppfyllt när värderingsmannen har ett tydligt partsintresse.

Värdeintyg godtas inte när det är uppenbart för Fastighetsinskrivningen att det är utfärdat av någon som är anställd eller behörig firmatecknare för en överlåtare eller förvärvare som är en juridisk person. Om en behörig fastighetsmäklare till exempel företräder en juridisk person och undertecknar köpehandlingen enligt fullmakt, kan denne även utfärda ett värdeintyg då mäklaren inte är anställd eller företrädare/firmatecknare i bolaget.

Undantag gäller om stat, region (landsting/landstingskommun) eller kommun (inte kommunala bolag) är säljare eller part i exempelvis ändringsavtal/ny upplåtelse gällande tomträtt och utfärdar värdeintyg. När staten förvärvar krävs inget värdeintyg.

Särskilt uppskattningsvärde

Särskilt uppskattningsvärde fastställs av Skatteverket enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. Uppskattningen ska ske med hänsyn till fastighetens värde vid den tidpunkt då uppskattningen sker (1980:960).

Ett särskilt uppskattningsvärde fastställt nära förvärvstidpunkten kan användas i stället för ett värdeintyg i de situationer där Lantmäteriet annars behöver ett sådant för att fastställa stämpelskatten. För stämpelskattens beräkning, se avsnitt 11.16.

Taxeringsbevis för innevarande år

Om fastigheten saknar taxeringsvärde för det år som Fastighetsinskrivningen ska jämföra köpeskillingen med (året före det år ansökan om lagfart beviljas), kan inte taxeringsbevis för innevarande år godtas utan värdeintyg måste skickas in.

Överlåtelse av samtaxerad fastighet

Om en fastighet överlåts, som är samtaxerad med någon/några andra fastigheter, måste värdeintyg på den överlåtna fastigheten skickas in om köpeskillingen understiger det samtaxerade värdet.

Ovanstående tillämpas även i de fall en andel i en samtaxerad fastighet förvärvas mot köpeskilling som understiger andelens samtaxerade värde det vill säga om köpeskillingen överstiger andelens samtaxerade värde ska stämpelskatten beräknas på köpeskillingen.

Taxeringsvärdet motsvarar inte det man förvärvar

Om fastigheten är taxerad med byggnad men det av handlingarna framgår att det inte finns någon byggnad vid överlåtelsetidpunkten kan inte köpeskillingen jämföras med taxeringsvärdet utan ett värdeintyg måste skickas in, NJA 1977 s. 208.

Om lantmäteriförrättning har skett och fastigheten har blivit mindre kräver vi INTE in ett värdeintyg när köpeskillingen överstiger tidigare taxeringsvärde. Däremot kräver vi in ett värdeintyg om köpeskillingen understiger tidigare taxeringsvärde.

Om det på fastigheten finns byggnad på ofri grund ingår den inte i förvärvet eftersom det är lös egendom.

Typkoder

Vid fastighetstaxeringen bestämmer Skatteverket en typkod för varje fastighet. Alla koder börjar med en serie som anger vad det är för enhet, exempelvis tillhör alla lantbruksfastigheter 100 serien. Det finns serier upp till 800. I varje serie följer de avslutande två siffrorna ett mönster, om det exempelvis står 10 är fastigheten obebyggd oavsett enhet (eller i alla fall när den fick sin typkod). Typkoderna ligger sedan till grund för beräkning av taxeringsvärde och de i sin tur styr vad respektive fastighetsägare ska betala i fastighetsavgift eller fastighetsskatt. Frågor om typkoder, taxeringsvärden, fastighetskatt och avgift hänvisas till Skatteverket.

Typkoder som slutar på 80-81

Detta är fastigheter som är skatte- och avgiftsfria enligt fastighetstaxeringslagen. De ges därför inget taxeringsvärde, men har ändå ett värde. Vid överlåtelse av denna typ av fastighet behövs därför värdeintyg för att fastställa stämpelskatt.

Typkod som slutar på 97-98

Detta är fastigheter som inte har något värde, taxeringsvärde bestäms därför inte för dessa fastigheter (7 kap. 16 § Fastighetstaxeringslagen). Eftersom dessa fastigheter inte får ett taxeringsvärde kan inte heller Fastighetsinskrivningen kräva värdeintyg avseende uppskattat taxeringsvärde. Värdeintyg behövs därför inte för dessa fastigheter. Stämpelskatten ska beräknas på köpeskilling eller annat vederlag.

Typkod som slutar på 99

Dessa fastigheter har alltid ett taxeringsvärde under 1 000 kronor vilket innebär att inget värdeintyg krävs.

700-serien (elproduktionsenhet)

Dessa fastigheter har ett taxeringsvärde, men redovisas inte i fastighetsregistret. Lantmäteriet kan därför inte fastställa stämpelskatt med stöd av värdeintyg. Vid överlåtelse av denna typ av fastighet behöver sökanden ge in underlag med taxeringsvärde.

800-serien (specialenheter)

Detta är fastigheter som är skatte- och avgiftsfria enligt fastighetstaxeringslagen, exempelvis skol- och vårdbyggnader. De ges därför inget taxeringsvärde men har ett värde. Vid överlåtelse av denna typ av fastighet behövs därför värdeintyg.

Fastigheten har minskat i storlek genom fastighetsbildningsåtgärd efter förvärvet, samma registerbeteckning

Om förvärvet avser en fastighet och förvärvaren ansöker om lagfart på samma registerbeteckning beräknas skatten på den ursprungliga köpeskillingen, även om fastigheten har blivit mindre efter köpet se Göta hovrätts beslut den 28 oktober 2003 i mål Ö 1236-03. Kammarkollegiet anförde i målet att en giltig överlåtelse skedde genom köpehandlingarna som undertecknades. Köparen har varit skyldig att söka lagfart för förvärvet. Det betyder att fastighetsregleringen saknar betydelse vid fastställande av stämpelskatten.

Fastigheten har minskat i storlek genom fastighetsbildningsåtgärd efter förvärvet, annan registerbeteckning

I de fall förvärvet avser en större fastighet och denna efter förvärvet minskar genom fastighetsbildningsåtgärd, ska stämpelskatten inte beräknas på den ursprungliga köpeskillingen om fastigheten fått en ny registerbeteckning. I dessa fall saknas ofta taxeringsvärde för fastigheten och den köpeskilling som förvärvshandlingen visar avser ett större markområde än den fastighet lagfartsansökan avser.

Vad som i dessa fall återstår är (jämför Högsta domstolens resonemang i NJA 1990 s 669) att bedöma fastighetens värde med ledning av sakkunnig eller annan utredning, se Attunda tingsrätts dom Ä 316-15. Stämpelskatten ska alltså i dessa fall endast beräknas på värdet av den fastighet lagfartsansökan avser.

Flera fastigheter förvärvats men lagfarts söks enbart för en av dem efter fastighetsreglering

Gäller förvärvet flera fastigheter, men förvärvaren söker lagfart på en av fastigheterna efter att övriga fastigheter har avregistrerats på grund av fastighetsreglering, kan skatten beräknas enbart för den fastighet som ansökan om lagfart avser.

Om relevant taxeringsvärde saknas bör ett värdeintyg skickas in som visar den enskilda fastighetens värde vid tidpunkten för köpet. Fastighetsinskrivningen kan då bortse från de övriga fastigheterna vid stämpelskatteberäkningen.

Beroende på förutsättningarna i ärendet kan det ofta bli aktuellt för Fastighetsinskrivningen att begära utredning från parterna om hur stor andel av den totala köpeskillingen som avsåg den aktuella fastigheten som lagfartsansökan avser. I tveksamma fall kan Kammarkollegiet underrättas om stämpelskattebeslutet, så att de kan avgöra om de vill överklaga beslutet eller inte.

11.16.2 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 2021 s. 129 (Högsta domstolens beslut Ö 6547-19)

Högsta domstolen har fastställt att *värdet* enligt 9 § 2 st. SL när taxeringsvärde saknas, ska ta sikte på ett tänkt taxeringsvärde. Detta ska bedömas med tillämpning av de grunder som gäller för åsättande av taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringslagen.

NJA 2000 s. 223

Taxeringsvärdet ska användas som jämförelsevärde även i de fall när något särskilt värde inte åsatts byggnad till följd av att dess basvärde inte uppgått till 50 000 kronor.

RH 1997:65

I köp av en fastighet ingick industritillbehör. Efter förvärvet men innan stämpelskatt hade fastställts avgav köparen en sådan förklaring som avses i 2 kap. 3 § JB beträffande tillbehören. Värdet av tillbehören avräknades inte från köpeskillingen vid bestämmande av stämpelskatten.

Göta hovrätt, Ö 56/99

För övriga stämpelskattepliktiga förvärv av fast egendom där ersättning inte lämnats för den mottagna egendomen bör egendomens värde bestämmas enbart efter taxeringsvärdet, beräknat enligt bestämmelserna i SL.

NJA 1996 s. 807

Förvärv av fast egendom eller tomträtt ska vid tillämpning av lagen (1996:837) om tillfällig nedsättning av stämpelskatt i vissa fall, när köpebrev har föregåtts av köpekontrakt med sedvanligt innehåll, anses ha skett genom upprättandet av köpekontraktet.

NJA 1977 s. 518

A har sålt obebyggd fastighet till B och i samma avtal åtagit sig att uppföra en villabyggnad på fastigheten. Sedan B – efter det att byggnaden färdigställts och köpebrev utfärdats – sökt lagfart, har stämpelskatten bestämts efter fastighetens värde vid tiden för upprättandet av förstnämnda avtal, oaktat A inte ägde fastigheten när avtalet ingicks utan förvärvade den först någon tid därefter.

TAXERINGSVÄRDE SAKNAS

Nacka Tingsrätt Ä 6815-13

Fastighet med taxeringskod 498-industrienhet, övrig mark, var åsatt taxeringsvärde (0 kronor). Fastigheten överläts genom gåva mot ett vederlag om 3 000 000 kronor. Fastigheten var genom intyg värderad till 9 000 000 kronor. Kammarkollegiet anförde att fastigheten ansågs sakna taxeringsvärde varför vederlaget skulle jämföras mot värderingsintyget. Stämpelskatt skulle inte utgå.

NJA 1990 s. 669

Ett intyg från lantmäteriet, som bland annat innefattade en tillämpning av de uppskattningsgrunder som gällde vid den föregående allmänna fastighetstaxeringen, ansågs inte kunna läggas till grund för bedömningen av egendomens värde.

NJA 1977 s. 208

Taxeringsvärdet avsåg inte den fasta egendom som förvärvet gällde. Stämpelskatten skulle därför beräknas utifrån det värde som fastigheten hade vid tidpunkten för förvärvet.

NJA 1947 s. 156

Detta rättsfall gäller möjligheten att godta ett efter överlåtelsen fastställt taxeringsvärde som jämförelsevärde.

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 3829-04

Vad gäller kraven som ställs på en sakkunnig har hovrätten uttalat att en tjänsteman vid en bank får anses vara väl förtrogen med den lokala fastighetsmarknaden inom bankens närområde. Ett intyg av sådan person har hovrätten därför inte funnit anledning att betvivla.

Göta hovrätt, Ö 327-02

Ett intyg från skattemyndigheten, vari det angetts ett tänkt taxeringsvärde på fastigheten för året innan lagfart beviljades, har inte ansetts utvisa fastighetens värde vid upprättandet av förvärvshandlingen. Detta på grund att intyget inte avsett ett marknadsvärde.

FÖRVÄRV AV OMRÅDE

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 235-04

Köpekontrakt med olika innehåll inlämnades till Fastighetsinskrivningen och lantmäterimyndigheten. Det saknades uppgift om att förvärvet avsåg ett område och i en paragraf framkom det att säljaren garanterade en areal om 2 ha i det köpekontrakt som lämnades in till Fastighetsinskrivningen. I det andra köpekontraktet, som gavs in till lantmäteriet, framkom det att det köpekontraktet skulle anses vara en överenskommelse om fastighetsreglering som omfattade 117 ha av den ursprungliga fastigheten. Det innebar att den skattepliktiga delen av fastigheten omfattade mer än det som klaganden avsåg med första köpekontraktet. Enligt hovrätten avsåg därför köpet hela

fastigheten då fastighetsregleringen var något som kom i tiden efter själva köpet.

NJA 1995 s. 486

Frågor om förutsättningar föreligger att tillämpa 11 § SL när fastighetsvärdena nedgått väsentligt under de tillämpliga taxeringsvärdena och även köpeskillingarna väsentligt understiger dessa (I och II).

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 625-02

Omfattande vattenskada har ansetts vara en förutsättning för nedsättning av stämpelskatten.

Göta hovrätt, Ö 445-01

Att en hyresfastighet minskat i värde på grund av vakanser har inte ansetts utgöra en sådan omständighet som avses med väsentlig förändring i rörelse i vilken egendomen använts.

Hovrätten för Nedre Norrland, Ö 413-01

Avverkning av skog och därefter bristfällig skogsvård har ansetts vara en förutsättning för nedsättning av stämpelskatten.

RH 1989:99

Köpare av en fastighet ansökte om och beviljades lagfart. Stämpelskatt beräknades efter taxeringsvärdet. Efter överklagande åberopade köparen i hovrätten handlingar utvisande dels att fastigheten före förvärvet varit föremål för en fastighetsreglering som minskade fastighetens areal, dels att fastighetens värde vid förvärvet inte översteg köpeskillingen. Hovrätten bestämde egendomens värde med ledning av värdeintyget.

BLANDFÖRVÄRV OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

NJA 1999 s. 65

Ersättning som köpare av en fastighet betalat till säljaren som kompensation för att denne med anledning av fastighetsförsäljningen återfört avdragen ingående mervärdesskatt till staten har inte ansetts skola beaktas vid bestämmande av stämpelskatt. 13 § SL och 22 kap. 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).

Hovrätten för Västra Sverige, Ö 1046-06, Ö 1504-06

För att Fastighetsinskrivningen ska kunna beakta att viss del av köpeskillingen är ersättning för annan egendom krävs det att köpekontraktet skickas in i lagfartsärendet om uppdelningen inte finns i köpebrevet.

Svea hovrätt, Ö 7508-05

Köparen gjorde gällande att en del av köpeskillingen, som avsåg ersättning för av tidigare ägare erlagd VA-avgift, inte skulle ligga till grund för stämpelskatt. Hovrätten konstaterade att köparen inte gjort gällande att köpeskillingen till någon del avsåg avgift för VA-anläggning som köparen haft att

erlägga till kommunen. Det syntes snarare vara fråga om att köpeskillingen bestämts med beaktande av tidigare erlagd anslutningsavgift. Vid ett sådant förhållande ska hela köpeskillingen anses belöpa på den fasta egendomen.

Göta hovrätt, ÖÄ 2285-03

I en köpehandling kan även andra ersättningar än fastighetens köpeskilling vara upptagna. I ett fall hade köpeskillingen i ett kontrakt fördelats på så sätt att 195 000 kronor belöpte på fastigheten och 77 665 kronor avsåg kommunal VA-avgift. Hovrätten ansåg att VA-avgiften inte ingick i köpeskillingen.

Hovrätten över Skåne och Blekinge, Ö 1582-02

Ett köpekontrakt omfattade fastigheten och uppförande av byggnad. Köpeskillingen avsåg både marken och det färdiga huset. Vid köpetillfället var huset inte färdigbyggt. Köpesumman ansågs därför endast uppgå till markvärdet och värdet av de byggnadsarbeten som var utförda på fastigheten vid den tidpunkt då köpekontraktet upprättades. Detta värde uppgick enligt ett värdeintyg till 950 000 kronor och då detta värde var högre än taxeringsvärdet beräknades stämpelskatten på detta belopp.

11.17 Bolag och förening

Av 4 § SL framgår att förvärv av fast egendom och tomträtt är skattepliktiga om de sker genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening.

Bolag som ingår i samma koncern som förvärvaren kan söka uppskov med betalning av stämpelskatten enligt 32 a § SL för förvärv som tillskott, utdelning eller skifte från bolag. Se mer om uppskov i avsnitt 11.3.3 Uppskov med betalning av stämpelskatt.

Bolagsskifte

Det finns inte något krav i lagen att de skiften som avses i 4 § 1 st. 2 p SL ska vara sådana som genomförs vid upplösning av bolag. För handelsbolags del innebär det att stämpelskatteplikt föreligger inte bara när en bolagsman förvärvar fast egendom genom skifte vid bolagets upplösning, utan även när bolagsman förvärvar fast egendom vid utskiftning utan att ett likvidationsförfarande inletts. Detta gäller vid utskiftning som är att betrakta som utdelning från bolaget och även när fråga är om inlösen, helt eller delvis, av bolagsmans andel i bolaget (se NJA 1974 s 730).

11.17.1 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1974 s 730

Delägarna i ett handelsbolag har genom avtal överenskommit att en av delägarna skulle utträda ur bolaget och därvid på sin bolagsandel tilläggas bland annat tre fastigheter. Den utträdande bolagsmannens förvärv ansågs utgöra sådant skifte från bolag som avses i 3 § 1 st. stämpelskatteförordningen (1964:308) och var stämpelpliktigt.

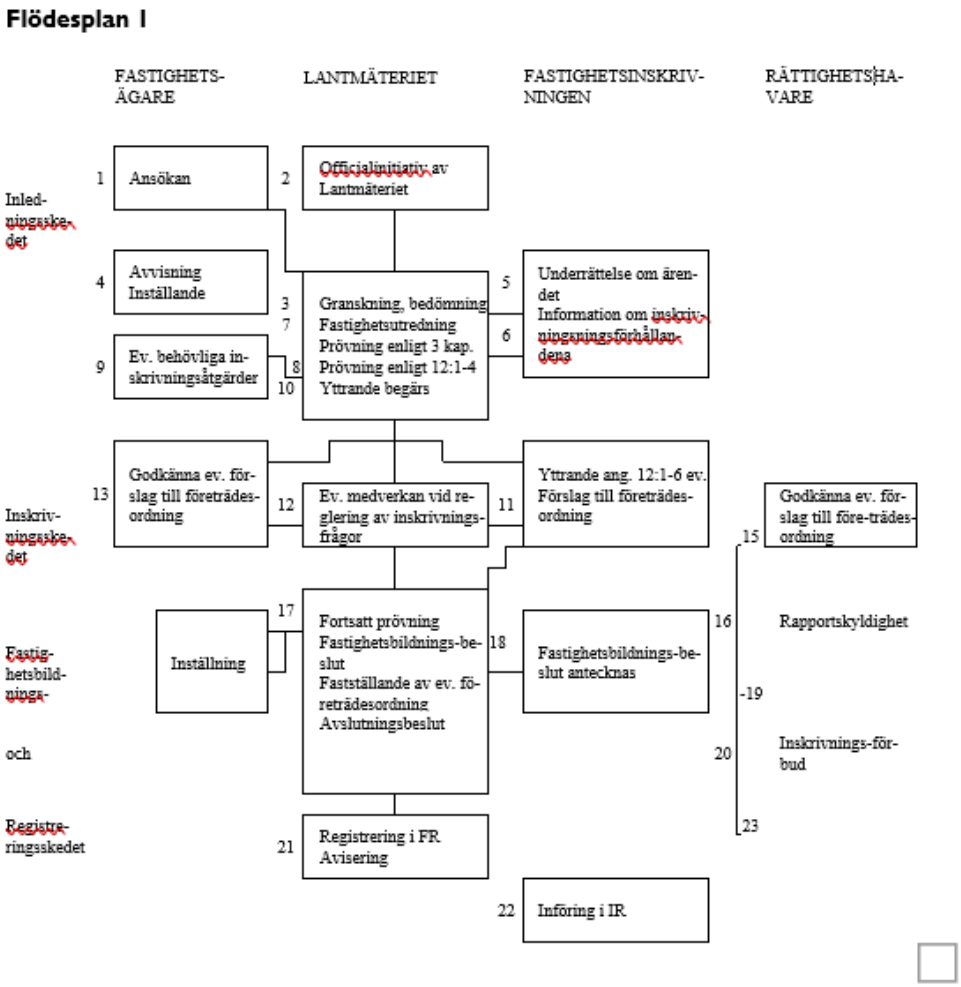
12 Sammanläggning

Bestämmelser om sammanläggning finns i FBL, FBLP, FBLK, ÄULL och ÄULLK.

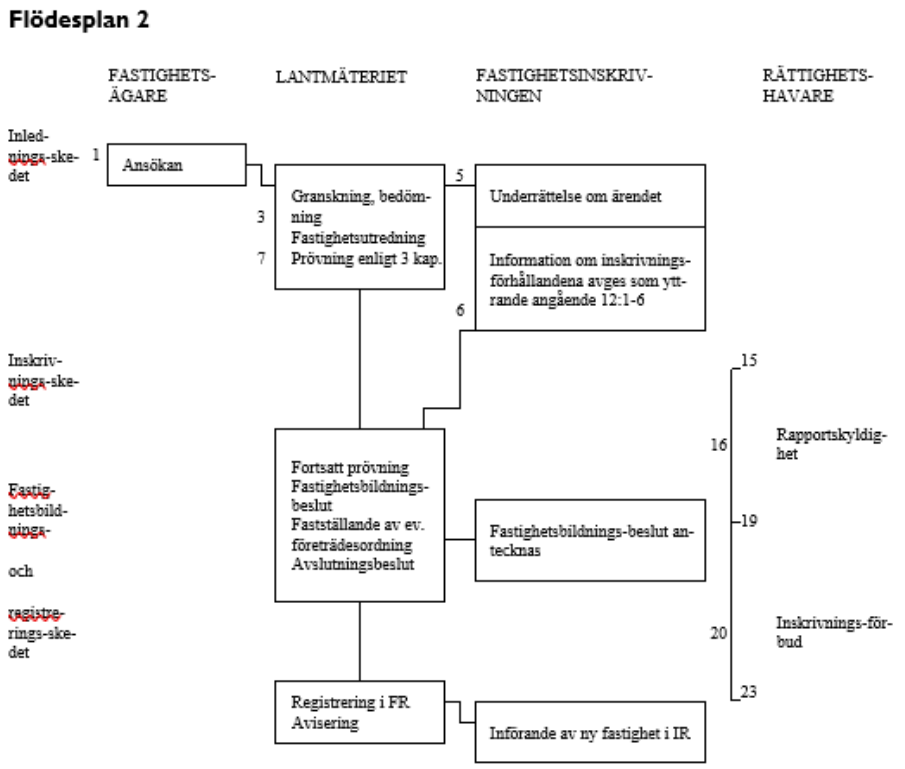
Ärende om sammanläggning handläggs av Lantmäteriet vid förrättning. Huvudansvaret för den sakrättsliga prövningen bärs av Fastighetsinskrivningen. Sammanläggningen är fullbordad, det vill säga den nya fastigheten är bildad, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret, 1 kap. 2 § FBL.

De olika moment som normalt kan förekomma i ett sammanläggningsärende visas på följande sidor i flödesplan 1 och 2.

Figur 6 Flödesplan 1 visar olika moment som normalt kan förekomma i ett sammanläggningsärende



Figur 7 Flödesplan 2 visar olika moment som normalt kan förekomma i ett sammanläggningsärende



12.1 Fastighetsinskrivningens prövning

Fastighetsinskrivningen ska pröva om hinder möter mot sammanläggning enligt 12 kap. 1-6 §§ FBL. Det ankommer på Fastighetsinskrivningen att ta de kontakter med fastighetsägare och rättighetshavare som behövs för att kunna avge yttrande enligt 12 kap. 9-10 §§ FBL. Fastighetsinskrivningen ska granska de förvärvshandlingar som ligger till grund för gällande lagfart vid sin bedömning av om sammanläggningen möter hinder enligt 12 kap. 1-6 §§ FBL. Det innebär att Fastighetsinskrivningen måste hämta in förvärvshandling från Riksarkivet om myndigheten inte har tillgång till förvärvshandlingen i egna system.

Fastigheter får sammanläggas om de har samme ägare och innehas med lika rätt, 12 kap. 1 § FBL. Det krävs att ägaren har lagfart på fastigheterna eller att ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansökningen inte föreligger om fastighetsbildningen genomförs, 12 kap. 4 § FBL.

Undantag: Bestämmelserna gäller inte i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren inte varit skyldig att söka lagfart, 18 § FBLP, prop. 1971:180 s. 102.

Kravet på att fastigheterna ska innehas med lika rätt innebär att hinder mot sammanläggning finns, om någon av fastigheterna men inte alla är underkastad sådan begränsning i fråga om ägarens förfoganderätt som avses i 20:14 JB (anmärkning om förbehåll, nyttjanderätt med mera), se prop. 1969:128 del B s 718. Fastigheter som till viss del utgörs av makes enskilda

egendom och till annan del av hens giftorättsgods får alltså bara sammanläggas om båda fastigheterna innehas med lika rätt, 12 kap. 2 § 1 st. FBL. Inte heller får fastighet som innehas som fideikommiss sammanläggas med annan fastighet, 12 kap. 1 § FBL, prop.1969:128 del B s 720.

När fastighetsägarna är gifta med varandra får fastigheter som de äger var för sig eller innehar med olika rätt sammanläggas om makarna träffar skriftligt avtal om att äga varsin bestämd andel i den nybildade fastigheten och om vardera makens/makans andel i sin helhet kommer att utgöra den makens/makans giftorättsgods eller enskilda egendom. Om avtalet innebär gåva, måste denna enligt bestämmelsen registreras enligt 16 kap. äktenskapsbalken innan sammanläggning sker, 12 kap. 2 § 2 st. FBL. Denna bestämmelse gäller dock inte när äldre GB är tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden, 18 § FBLP.

Fastighet får inte alls eller bara under viss förutsättning ingå i sammanläggning

a) om den besväras av lösningsrätt (rättighet som innebär att någon tillförsäkras rätt att återta eller lösa in fastighet) som grundar sig på rättshandling, 12 kap. 3 § FBL, 19 § FBLP. Noteras bör att som villkor för sammanläggning krävs inte att det föreligger ett medgivande av rättighetens innehavare när det gäller de olika lösningsrätter som grundar sig på ett positivt lagstadgande. Om anspråk på legal lösningsrätt redan gjorts gällande och talan därom redan väckts vid domstol hindrar detta givetvis sammanläggning, se prop. 1969:128 del B s 726-728,

b) om den besväras av tomträtt eller vattenfallsrätt, 12 kap. 3 § FBL, 19 § FBLP,

c) om talan är väckt om bättre rätt eller om lösningsrätt till den eller om rätten till den i annat fall är tvistig, 12 kap. 4 § FBL,

d) om den är utmätt eller på annat sätt ska säljas i den ordning som gäller för utmätt fast egendom eller om den är belagd med kvarstad eller tagen i anspråk genom betalningssäkring, 12 kap. 4 § FBL.

Fall som inte är hinder mot sammanläggning

I följande fall utgör inskrivningsförhållandena inget hinder mot sammanläggning:

a) Alla berörda fastigheter är gravationsfria.

b) Bara en av fastigheterna besväras av beviljad eller sökt inskrivning.

c) Alla fastigheterna besväras av samma inskrivningar och dessa gäller i samma inbördes ordning i alla fastigheterna.

d) När det i c-fallet finns en fastighet med en särinskrivning med sämre rätt än de gemensamma inskrivningarna, 12 kap. 5 § FBL, prop. 1969:128 del B s 734, 1148.

Avviker inskrivningsförhållandena från vad som angetts i föregående stycke ska Fastighetsinskrivningen upprätta förslag till företrädesordning, det vill säga hur inskrivningarna ska gälla i den fastighet som ska bildas genom sammanläggningen (beträffande olikformigt inteckningsbelastade fastighetsandelar, se prop. 1969:128 del B s. 739). Fastighetsinskrivningens förslag ska upprättas på sådant sätt att rättighetshavares säkerhet rubbas så litet som möjligt. Sammanträde får hållas med fastigheternas ägare och rättighetshavarna för förhandling om företrädesordningen. Ofta är det lämpligt att placera inskrivningar för nyttjanderätt och så vidare före inteckningar. För att sammanläggning ska få ske måste såväl fastigheternas ägare som innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medge sammanläggning på grundval av förslaget. Sådant medgivande behövs emellertid inte, om det bedöms vara väsentligen utan betydelse för fastighetsägarens eller rättighetshavarens säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas, 12 kap. 5, 6 och 11 §§ FBL.

Vid bedömningen av inskrivningsförhållandena ska Fastighetsinskrivningen bortse från

e) inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheten enligt utredning från Fastighetsbildningen inte rör mark som ska ingå i sammanläggningen,

f) inteckning i stamfastighet vid avstyckning av område från samfälld mark för sammanläggning,

g) inskrivning beträffande vilken sökts dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden inte föreligger om sammanläggningen genomförs,

h) i fastighetsregistrets inskrivningsdel antecknad fordran med bättre rätt än inteckning, till exempel sådan som uppkommit i samband med tidigare fastighetsbildningsförrättning, 12 kap 6 § FBL, prop. 1969:128 del B s. 1149.

12.2 Förfarandet hos Fastighetsinskrivningen

Fastighetsinskrivningen underrättas av Fastighetsbildningen om att Fastighetsbildningen tagit upp en fråga om sammanläggning.

12.2.1 ÄRENDET ANTECKNAS

Fastighetsbildningen ska underrätta fastighetsinskrivningen när en ansökan om sammanläggning kommer in eller tas upp/beslutas av fastighetsbildningen.

Avsikten med underrättelsen är att Fastighetsinskrivningen ska få möjlighet att ändra förhållanden som kan försvåra sammanläggningen. Underrättelsen tas upp som ett inskrivningsärende och antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel beträffande alla fastigheter som berörs av sammanläggningen, se även prop. 1969:128 del B s 752-753.

Om ansökan därefter förändras beträffande berörda fastigheter ska anteckningen ändras.

12.2.2 BEGÄRAN OM YTTRANDE FRÅN FASTIGHETSINSKRIVNINGEN

Fastighetsbildningens roll

Fastighetsbildningen konstaterar om det finns något hinder mot sammanläggningen. Därefter begär Fastighetsbildningen ett yttrande från Fastighetsinskrivningen enligt 12 kap. 9–10 §§ FBL.

Fastighetsinskrivningens åtgärder

Om Fastighetsinskrivningen anser att det finns hinder mot sammanläggningen som kan avhjälpas utan större dröjsmål ska sökanden uppmanas att vidta de åtgärder som behövs. Fastighetsinskrivningen ansvarar för att ta de kontakter med fastighetsägare och rättighetshavare som behövs för att ett yttrande ska kunna lämnas. Vid behov kan Fastighetsinskrivningen begära hjälp av Fastighetsbildningen.

Företrädesordning

Huvudregeln är att en företrädesordning ska godkännas av samtliga parter som rättighetshavare, pantbrevsinnehavare eller fastighetsägare. Om ett förslag till företrädesordning inte godkänns av samtliga parter efter upprepade försök eller man inte vet vem som är panthavare med mera kan en oskadlighetsprövning övervägas enligt nedan.

Oskadlighetsprövning

En oskadlighetsprövning innebär att godkännande inte behövs till företrädesordning från innehavaren av aktuellt pantbrev då värdet på panten anses så lågt i förhållande till taxeringsvärdet på fastigheterna att anses vara väsentligen utan betydelse för hens säkerhet. Finns skriftliga pantbrev ska dessa skickas in till fastighetsinskrivningen så att vi vet att det är rätt pantbrevhavare som lämnar sitt godkännande. Om ett skriftligt pantbrev är förkommet och ett förfarande om att få pantbrevet enligt lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling har påbörjats kan oskadlighetsprövning enligt 12 kap. 6 § FBL övervägas. Detta för att komma vidare i handläggningen utan att vänta in kungörelsen som kan ta upp till ett år. En oskadlighetsprövning enligt 12 kap. 6 § FBL kan också övervägas om förslag till företrädesordning efter upprepade försök inte godkänns av alla parter.

Krav för oskadlighetsprövning

Normalt är kravet i 12 kap. 6 § FBL uppfyllt om inteckningens belopp är inom 75 procent av fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde. Är det aktuellt med en oskadlighetsprövning enligt ovan kontakta jurist på fastighetsinskrivningen.

12.2.3 YTTRANDE AVGES

Yttrande ska avges snarast möjligt och ska innehålla

a) uppgift om beviljade och sökta lagfarter beträffande de fastigheter som ska ingå i sammanläggningen,

b) uppgift om inskrivningar varvid särskilt anges förhållanden som gör det möjligt att bortse från vissa inskrivningar,

c) övriga förhållanden som framgår av fastighetsregistret eller som ändå är kända för Fastighetsinskrivningen och som kan utgöra hinder mot sammanläggning,

d) i förekommande fall uttalande om i ärendet åberopat avtal om makars rätt i den fastighet som bildas genom sammanläggningen är lagligen beskaffat. Det är i regel nödvändigt att beakta innehållet i makarnas förvärvshandlingar,

e) förslag till företrädesordning, där sådan behövs, jämte infordrade medgivanden,

f) uttalande om hinder mot sammanläggningen möter enligt 12:1-6 §§ FBL, 12 kap. 10 § FBL.

Berör sammanläggning fastigheter som lyder under mer än ett inskrivningskontor handläggs ärendet av det inskrivningskontor som Fastighetsbildningen bestämmer. Inskrivningskontoret avger yttrande och kontaktar övriga berörda inskrivningskontor för koordination.

12.2.3.1 Fastighetsinskrivningens råd och anvisningar

Vid Fastighetsinskrivningens yttrande enligt 12 kap. 10 § FBL över sammanläggning och förslag till företrädesordning när en av fastigheterna som berörs av sammanläggningen belastas av servitut till förmån för en annan i sammanläggningen ingående fastighet, bör följande iakttas.

Fastighetsinskrivningen ska kontrollera vilken/vilka fastigheter som är härskande respektive tjänande, och i det fall att både härskande och tjänande fastighet ingår i sammanläggningen ska servituten inte tas upp i företrädesordningen. Vid en sammanläggning av den härskande och tjänande fastigheten upphör nämligen servituten att gälla, se 14 kap. 12 § JB.

12.2.4 YTTRANDE ANTECKNAS

När Fastighetsinskrivningen har avgett ett yttrande i ett ärende om sammanläggning, ska en anteckning om detta föras in i inskrivningsdelen, 51 § FRF.

Anteckningen om ansökan om sammanläggning ska då tas bort.

12.2.5 RAPPORTSKYLDIGHET

Ändras något av de förhållanden som Fastighetsinskrivningen haft att yttra sig om, efter att yttrandet avgetts, ska Fastighetsinskrivningen genast underrätta Fastighetsbildningen om ändringen. I akten till inskrivningsärende som medför sådan ändring bör antecknas när och på vad sätt Fastighetsbild-

ningen underrättats om ändringen. Rapportskyldigheten består till dess fastighetsbildningsbeslut meddelats eller frågan om sammanläggning förfallit. Beträffande fastighet som utmätts, belagts med kvarstad, tagits i anspråk genom betalningssäkring eller annars ska säljas i den ordning som föreskrivs för utmätt fast egendom, gäller rapportskyldighet till Fastighetsbildningen ända tills fastighetsbildningen fullbordats.

12.2.6 SAMMANLÄGGNINGSBESLUT ANTECKNAS

Fastighetsinskrivningen underrättas av Fastighetsbildningen om sammanläggningsbeslutet. Beslutet ska genast tas upp som inskrivningsärende och antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, 20 § FBLK.

Uppgiften om yttrande ska då läggas in som en anmärkning till den nya anteckningen och anteckningen om yttrandet ska tas bort.

12.2.7 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Från och med den inskrivningsdag då sammanläggningsbeslutet antecknats i fastighetsregistret gäller att inskrivningsärende som avser fastighet som berörs av sammanläggningen ska skjutas upp till den inskrivningsdag som infaller närmast efter det meddelande om att sammanläggningen fullbordats eller frågan därom förfallit kommit in till Fastighetsinskrivningen. Föreskriften gäller inte anteckningsärenden,19 kap. 13 § JB, prop. 1971:180 s. 29 och prop. 1999/2000:39 s. 154.

12.2.8 ÅTGÄRDER NÄR SAMMANLÄGGNING HAR REGISTRERATS

Sammanläggningen är fullbordad, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret.

När uppgiften från Fastighetsbildningen om ändring i fastighetsregistrets allmänna del kommit in, så kallad avisering, ska Fastighetsinskrivningen snarast möjligt göra de ändringar i inskrivningsdelen som uppgiften föranleder. Uppgifterna om den eller de ursprungliga fastigheterna förs över till den nya fastigheten, om de inte uppenbarligen saknar betydelse, 52 § FRF.

När den sammanlagda fastigheten registrerats förs anteckningen om beslutad sammanläggning bort på de fastigheter som inte avregistrerats.

12.3 Sammanläggning av fastighet upplåten med tomträtt

Fastighet upplåten med tomträtt

12 kap 3 § 2 st. fastighetsbildningslagen (FBL) innehåller särskilda bestämmelser om sammanläggning av fastighet som är upplåten med tomträtt.

En fastighet upplåten med tomträtt får ingå i sammanläggning om:

a. den inte sammanläggs med annan fastighet upplåten med tomträtt.
b. den sammanläggs med en gravationsfri (fri från inteckningar och övriga inskrivningar) fastighet.
c. fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren avtalat att tomträtten utvidgas till att avse hela den sammanlagda nybildade fastigheten

d. inskrivning av avtalet enligt punkten c sökts och förklararats vilande endast i avvaktan på fastighetsbildning.
e. det inte finns andra hinder enligt 12 kap. 1-6 §§ Fastighetsbildningslagen, se 12.1.

Sammanläggning med annan fastighet upplåten med tomträtt

För att verkställa sammanläggningen krävs att en av tomträttsupplåtelserna dödas samt att den fastigheten är gravationsfri. För dödning av tomträtt se avsnitt 6.5. Samtidigt krävs att tilläggsavtal om utvidgning av område avseende den andra tomträtten har skrivits in och vilandeförklarats i väntan på fastighetsbildning.

Om båda tomträttsupplåtelserna fortfarande är inskrivna samt inskrivning av tilläggsavtal avseende utvidgning av den ena tomträttens område saknas föreligger hinder mot sammanläggning, 12 kap. 3 § 2 st. FBL.

Innan Fastighetsinskrivningen avger yttrande om att hinder finns bör ärendet skjutas upp för utredning om hindret kan avhjälpas. Fastighetsägaren eller kommunen kan kontaktas för att vi ska få reda på om ovanstående ändringsavtal och avtal om upphörande finns. Finns dessa ska vi uppmana fastighetsägaren/kommunen att skicka in dessa för inskrivning/åtgärd.

Får Fastighetsinskrivningen kännedom om att avtal om upphörande och/eller ändringsavtal inte finns avges yttrande över hinder mot sammanläggning.

Yttrandet över sammanläggning

När dödning av den ena tomträttsupplåtelsen har genomförts, denna är gravationsfri och inskrivning av avtal om utvidgning av område för den andra tomträtten har vilandeförklarats enligt 21 kap 5 § 3 st. jordabalken avges yttrande över sammanläggning. Eftersom inskrivningar då endast finns i den fastighet som är upplåten med tomträtt behöver förslag till företrädesordning inte skickas ut för godkännande enligt 12 kap. 5 § FBL.

Ändrade inskrivningsförhållanden innan beslut om sammanläggning

Om ny inteckning eller inskrivning av avtalsrättighet beviljas i tomträtten innan beslut om sammanläggning är taget ska fastighetsbildningen underrättas enligt 13 § inskrivningsförordningen. Se avsnitt 12.2.5 Rapportskyldighet.

Något nytt yttrande från rättighetshavare behöver inte inhämtas eftersom den tillkomna inteckningen eller inskrivningen kan läggas sist i företrädesordningen eftersom sökanden och ingivaren i ett sådant ärende bör ha kännedom om sammanläggningen genom den anteckning som finns.

Om ny inteckning eller inskrivning mot förmodan söks i den fastighet där tomträtt dödats uppstår hinder mot sammanläggning enligt 12 kap. 3 § FBL. I det fallet bör i första hand kontakt tas med ingivaren för eventuell återkallelse och i andra hand med fastighetsbildningen så att de får kännedom om ärendet och kan begära ett nytt yttrande.

Ändrade inskrivningsförhållande efter beslut om sammanläggning men före beslutet vunnit laga kraft

Om inteckning eller inskrivning av avtalsrättighet söks i fastighet eller tomträtt efter beslut om sammanläggning ska ansökan skjutas upp enligt 19 kap. 13 § jordabalken.

Stämpelskatt vid dödning i tomträtten som upphört och ny inteckning i tomträtt som utvidgats

Enligt 23 § SL föreligger inte skatteplikt för de inteckningar som dödats före sammanläggningen och som till högst motsvarande belopp beviljats i tomträtten till den nybildade fastigheten förutsatt att dessa inteckningar söks inom ett år från det att de tidigare inteckningarna dödades. Det är därför lämpligt att göra en tjänsteanteckning om att skattereduktion kan föreligga till tidigare inteckningsbelopp när yttrandet expedieras.

13 Lagfartssammanträde

Bestämmelserna om lagfartssammanträde finns i 20 kap. 10-13 §§ JB. Förarbeten till bestämmelserna se JB-prop. B s 587-598, A s. 292-295 och 413, prop. 1975/76:21, prop. 1988/89:77 och prop. 2007/08:54.

Lagfartssammanträde öppnar möjlighet att få lagfart för den som innehar en fastighet när sådan möjlighet inte finns genom att i vanlig ordning ansöka om lagfart med förvärvshandlingen i original. Om den som påstår sig ha förvärvat fast egendom inte kan visa upp sin förvärvshandling eller att förvärvshandlingen är bristfällig efter ansökan, ska Fastighetsinskrivningen hålla ett sammanträde för att utreda äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde).

Lagfartsammanträde kan också hållas när någon påstår sig ha förvärvat en tomträtt men inte kan uppvisa sin förvärvshandling original i eller då förvärvshandlingen är bristfällig, 21 kap. 7 § JB med hänvisning till 20 kap. JB (med undantag för 20 kap. 13 § 3 st. JB). Sammanträde får också sättas ut på begäran av den som enligt 20 kap. 4 § JB får söka lagfart på föregående ägares förvärv under förutsättning att den sistnämndes förvärvshandling inte kan företes eller är bristfällig. Lagfartssammanträde har till syfte att utreda äganderätten till fastigheten i fråga.

Bestämmelsen i 20 kap. 10 § JB om förutsättningarna för lagfartssammanträde innebär att sådant sammanträde ska kunna hållas i följande fall:

1. När förvärvshandling förkommit eller förstörts.
2. När sökanden påstår att ett giltigt förvärv förekommit men saknar kännedom om huruvida förvärvshandling upprättats eller inte.
3. När förvärvshandlingen är bristfällig i något avseende som hindrar lagfart.

Som exempel på brister som kan avhjälpas genom lagfartssammanträde kan nämnas att säljarens namnteckning på en förvärvshandling (som upprättats före JB:s ikraftträdande) inte bevittnats, att bevittning saknas på en bodelnings- eller arv-skifteshandling dagtecknad före 1 januari 1988 eller att ideella fastighetsandelar av misstag har utelämnats i förvärvshandlingen. Hit hör också sådana situationer då parterna vid överlåtelse av fastighetskomplex av misstag har utelämnat en av de registerbeteckningar som avser fastighetskomplexet i fråga.

Brister som inte kan avhjälpas genom lagfartssammanträde därför att förvärvet blivit ogiltigt är till exempel om förvärvet skett i strid mot en lagstiftning som för förvärvets giltighet kräver tillstånd av myndighet, prop. 1975/76:21 s 23 samt prop. 1988/89:77 s 48.

Ogiltighet på grund av formfel eller fångesmannens omyndighet eller dylikt utgör inte ett absolut hinder för lagfart på grund av lagfartssammanträde. En förutsättning för att man på detta sätt i ett lagfartsärende ska kunna bortse från en ogiltighetsgrund måste självfallet vara att det inte föreligger konkurrerande äganderättsanspråk.

Lagfartssammanträdet ska dock ses som en extra ordinär åtgärd. Brister i en förvärvshandling som går att lägga till rätta genom tillägg eller kompletterande utredning kan inte undanröjas genom lagfartssammanträde, prop. 1988/89:77 s 48-49.

Situationen kan vara sådan att man inte vet om förvärvshandling upprättats eller från vem förvärvet ägt rum. Enligt förarbetena, prop. 1975/76:21 s. 24 kommer utredningen vid ett lagfartssammanträde i sådana fall att inriktas på frågan hur länge sökanden eller hans företrädare påstått sig ha äganderätt till fastigheten. Har detta gjorts under en lång tid utan att någon gjort någon invändning mot detta, finns ofta förutsättningar för att meddela lagfart. Enligt departementschefen bör man vid en sådan bedömning ta hänsyn till den omständigheten att kravet på skriftlig form vid överlåtelse av fast egendom är mycket gammalt i svensk rätt. Om man saknar upplysningar i frågan om förvärvshandling har upprättats, ligger det närmast till hands att utgå från att en skriftlig förvärvshandling faktiskt upprättats en gång i tiden även om ingen numera känner till dess existens eller kan lämna upplysningar om dess innehåll.

Observera att förfarandet vid sökande av lagfart genom lagfartssammanträde är uppdelat på två skilda ärenden. Det ena är ärende om lagfartssammanträde och avser att skaffa fram uppgifter om det påstådda förvärvet. Det andra ärendet avser själva ansökningen om lagfart på grundval av den utredning som har kommit fram i det första ärendet. Först när protokollet från sammanträdet är uppsatt föreligger formellt sett en ansökan om lagfart, 20 kap. 12 § 2 st., JB-prop. B s 597 och A s 293-294, jämför under Ärendets avslutande.

Lagfartssammanträdet ska kunna sättas ut utan någon föregående sannolikhetsprövning av ansökan.

13.1 Ansökan

För att lagfartssammanträde ska få hållas måste ansökan därom göras av den som påstår sig ha förvärvat fast egendom eller av den som enligt 20 kap. 4 § JB får söka lagfart på föregående ägares förvärv, 20 kap. 10 § 1 st. JB.

Ansökan ska vara skriftlig. Den ska innehålla ett påstående om förvärv eller äganderätt till en fastighet samt en redogörelse för vad sökanden vet om förvärvet och om anledningen till att förvärvshandlingen inte kan uppvisas eller att den är bristfällig. Om det gäller en bristfällig förvärvshandling ska den skickas in med ansökan.

En ansökningsblankett man kan använda finns under självservice/blanketter.

Till ansökan ska fogas

- Uppgift från Skatteverket som visar vem som har varit taxerad ägare för fastigheten under de 10 åren närmast före året ansökan görs. Man bör ange för Skatteverket att uppgiften är till för ett lagfartssammanträde. Uppgiften (kopia av taxeringsbeslut alternativt intyg från Skatteverket) kan inhämtas via fastighetstaxering@skatteverket.se

- Övrigt skriftligt material/utredning som styrker förvärvet eller redogörelsen för förvärvet; till exempel eventuell kopia av förvärvshandling, boupptecknin, testamente, registreringsbevis och myndighets tillstånd (20 kap. 10 § 2 st. JB).

Uppgifter om taxerad ägare (namn och adress) är enligt Skatteverket sekretessbelagda i deras verksamhet om bestämmande av skatt (27 kap 1 § offentlighets- och sekretesslagen). Uppgifterna lämnas därför inte ut till annan än den taxerade ägaren som beslutet gäller för. En sökande som inte är taxerad ägare, eller inte har varit det för alla de tio åren, får i stället be att Fastighetsinskrivningen begär ut uppgifterna. Skatteverket kan då tillämpa en undantagsbestämmelse i sekretesslagen och lämna ut uppgifterna direkt till Fastighetsinskrivningen.

När Fastighetsinskrivningen får in taxeringsbeslut/intyg med namn (och adress) till taxerad ägare från Skatteverket är uppgifterna inte automatiskt sekretessbelagda hos Fastighetsinskrivningen. I stället ska det på vanligt sätt göras en bedömning av eventuell sekretess i varje enskilt fall, vid utlämnande av uppgifterna på någons begäran, vid översändande av handlingarna till sökanden eller vid föredragning av uppgifterna på lagfartssammanträdet. Detsamma gäller för eventuella andra personuppgifter som förekommer i handlingar som ska föredras. Sekretess kan gälla framför allt enligt 21-22 kap. offentlighets- och sekretesslagen.

Det kan vara bra att tillsammans med ansökan sända en lista över personer (med kontaktuppgifter) som bör kallas till sammanträdet för att de har kunskap om förvärvet eller fastigheten eller för att de är förvärvare av fastigheten i tidigare led.

Ansökan om lagfartssammanträde tas upp på en inskrivningsdag och får ett ärendenummer (19 kap. 6 § JB). Att det blir ett utredningsärende innebär att det inte sker någon åtgärd i fastighetsregistrets inskrivningsdel direkt när ansökan skickats in.

Ansökan och övriga handlingar som skickas in eller på annat sätt tillförs ärendet samlas i samma ärende. När en ansökan har kommit in ska Fastighetsinskrivningen sända sökanden information om personuppgifter enligt GDPR. Detta behövs inte om sökanden använt Fastighetsinskrivningens ansökningsblankett, som innehåller upplysning om behandling av personuppgifter.

Det är sökanden/ingivaren/ombudets uppgift att visa att ett fastighetsförvärv har skett. Fastighetsinskrivningen har inte ansvaret för att utreda saken eller skaffa in handlingar.

Uppfyller ansökan om lagfartssammanträde inte de formella kraven i 20 kap. 10 § 2 st. JB, ska sökanden i första hand föreläggas att komplettera sin ansökan. I föreläggandet kan anges att ansökan kan komma att avvisas om bristen inte botas. Märk att någon saklig prövning av ansökan inte ska ske på detta stadium, jämför prop. 1975/76:21 s 25.

Uppfyller ansökan de formella kraven, ska Fastighetsinskrivningen sätta ut lagfartssammanträde, kalla sökande och andra som det kan beröra och utfärda kungörelse om sammanträdet i ortstidning och Post- och Inrikes Tidningar.

Datum för sammanträdet ska bestämmas så att det kommer att förflyta minst tre månader mellan sista kungörandet och sammanträdet. Handläggare bör samråda med jurist innan kallelse och kungörelse till sammanträdet görs.

Är staten lagfaren ägare av fastigheten (genom till exempel statligt verk, statligt bolag eller genom gruppinformation i fastighetsregistret att staten är ägare; till exempel kronojord) ska ett yttrande från Kammarkollegiet begäras in inför sammanträdet.

Eventuellt skulle konsultation med det samiska folket kunna bli aktuellt i ett ärende om lagfartssammanträde med oklar äganderätt om fastigheten ligger i ett renbetesområde, se avsnitt 5.11.4 Konsultation med det samiska folket.

13.2 Kungörelse

Kungörelse om lagfartssammanträde ska ske i ortstidning och i Post- och Inrikes Tidningar, PoIT.

Lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet med mera (kungörandelagen) gäller för kungörandet. I 20 kap. 11 § 3 st. JB föreskrivs att minst tre månader ska passera mellan kungörandet och dagen för sammanträdet. Enligt 5 § 1 st. kungörandelagen ska kungörande anses ha skett den dag då det sista föreskrivna kungörandet har gjorts. Det rekommenderas att det sista kungörandet är det som görs i PoIT. Annons i ortstidning bör därför beställas till visst datum före datum för införande i PoIT.

Kungörelsen ska innehålla

a) uppgift om sökandens namn och adress,
b) uppgift om fastighetens beteckning,
c) erinran om att sammanträdet syftar till att vinna utredning om äganderätten till fastigheten och att lagfart på denna kan komma att meddelas med stöd av vad som framkommer vid sammanträdet, 20 kap. 11 § 2 st. JB.

13.2.1 KUNGÖRELSE MED LÖPANDE TEXT (ORTSTIDNING)

Kungörelse ska göras i de ortstidningar som är lämpliga för den i lagfartssammanträdet aktuella fastigheten. Den så kallade breda ortstidningsprincipen ska tillämpas och innebär att annonsering i tidning ska göras i alla de ortstidningar som har en spridning om minst 5 procent bland hushållen i den kommun där fastigheten ligger.

Vägledning om aktuella ortstidningar finns hos Myndigheten för press, radio och tv, se Dagstidningsförteckning.

13.2.2 TABELLKUNGÖRELSE I POIT

Kungörelse i PoIT beställs på www.poit.bolagsverket.se

Där finns en särskild kungörelseblankett för lagfartssammanträden och uppgifter om sista inlämningsdag.

Beställning görs genom att logga in, registrera kungörelse, välja kungörelserubrik (lagfartssammanträde), ange datum för sammanträdet och annonsmanus, ange ärendenumret, ange kontaktperson, granska samt godkänna.

13.2.3 DOKUMENTATION I AKTEN

Både annonsorder och manus som skickats till ortstidningar samt underlaget till PoIT, sparas i utredningsärendet.

Fastighetsinskrivningen ska kontrollera att annonserna har införts och dokumentera detta i akten. Handläggare gör en tjänsteanteckning i utredningsärendet vilken kontroll som har gjorts.

13.3 Kallelser

Till lagfartssammanträde ska Fastighetsinskrivningen enligt 20 kap. 11 § JB kalla sökanden och andra som antas kunna lämna upplysningar av värde för utredningen av äganderättsfrågan; i första hand överlåtare, förvärvare, köpevittne eller annan som medverkat vid överlåtelsen.

De som kallas får vid vite föreläggas att närvara personligen eller genom ombud. Normalt används dock inte möjligheten av vitesföreläggande.

I kallelserna ska vi upplysa om att sammanträdet får hållas även om den som har kallats inte kommer. Detta görs även om personen kallas med ett vitesföreläggande.

13.4 Sammanträde med mera

Sammanträdet ska sättas ut så att det kommer att passera minst tre månader mellan sista kungörandet och sammanträdet. Se under avsnitt 13.2 Kungörelser.

Allmänna bestämmelser om vad som ska behandlas vid sammanträdet och om protokoll finns i 20 kap. 12 § JB. Även om utgångspunkten är att sammanträden hos en förvaltningsmyndighet inte är offentliga finns det inte heller något som hindrar att Fastighetsinskrivningen låter andra än parterna närvara. Det kan dock finnas situationer då det av sekretesskäl är motiverat att inte låta någon utomstående närvara, till exempel om sökanden har skyddade personuppgifter, prop. 2007/58:54 s 49.

Vid lagfartssammanträdet hörs sökanden och andra som kan tänkas lämna upplysningar av betydelse för ärendet. I 20 kap. 10 a § JB ges även en möjlighet för Fastighetsinskrivningen att hos tingsrätten, i den domkrets där fastigheten är belägen, begära att vittne eller sakkunnig ska höras under ed. Det finns också möjlighet att ansöka hos tingsrätten att någon ska föreläggas att visa upp en handling eller ett föremål som kan antas ha betydelse som

bevis (editionsföreläggande). Till ett förhör ska företrädare för Fastighetsinskrivningen och sökanden kallas och ges tillfälle att ställa frågor, prop. 2007/08:54 s 53. Om sökanden uteblir föreligger inte hinder för att genomföra förhöret. Dock ska förhöret inte genomföras om företrädare för Fastighetsinskrivningen uteblir. Även andra personer som ärendet kan antas angå bör också kallas. Efter det att bevisupptagningen är klar hos tingsrätten eller editionsföreläggandet meddelats och handlingen skickats in till Fastighetsinskrivningen ska lagfartssammanträdet hållas.

Det finns inget hinder mot att Fastighetsinskrivningen vid behov beslutar om fortsatt sammanträde vid ett senare tillfälle för komplettering av utredningen. I sådant fall behövs det inte utfärdas nya kungörelser. Kompletteringen kan också göras genom att skriftligt material skickas in efter sammanträdet eller hämtas in av Fastighetsinskrivningen.

13.4.1 KOSTNADERNA FÖR LAGFARTSSAMMANTRÄDE

Kostnad för kungörelse och eventuell syn betalas dock av staten, 20 kap. 12a § 1 st. JB.

Att sökanden ska svara för kostnaderna för lagfartssammanträde innebär bland annat att sökanden till staten ska betala tillbaka vad som kan ha utgått av allmänna medel till vittne, sakkunnig eller person som kallats för att höras upplysningsvis. Att nämnda personer är berättigade till ersättning av allmänna medel framgår av 20 kap 10 b §. Se även 6 § 11 p. vittnesersättningsförordningen (1982:805). Se dock beträffande motiven till kostnadsreglerna, se prop. 1975/76:21 s. 52, 54-55. Även den som haft kostnader för att kunna följa ett editionsföreläggande har rätt till ersättning, prop. 2007/08:54 s 54.

Se också avsnitt 13.4.2 Avgöranden från domstolar och andra myndigheter.

13.4.2 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

NJA 1984 s. 623

Rättegångsbalkens (RB) regler om parts rätt till ersättning av motpart för kostnader är inte tillämpliga beträffande ersättning för inställelse vid lagfartssammanträde.

13.5 Ärendets avslutande

Som sagts i tidigare avsnitt är förfarandet vid sökande av lagfart när giltig förvärvshandling inte kan uppvisas uppdelat på två skilda ärenden: ett ärende om lagfartssammanträde och ett lagfartsärende.

Det första ärendet avslutas genom att protokoll från lagfartssammanträdet sätts upp. Protokollet är ”uppsatt” när det är kontrollerat och signerat av ordförande. I protokollet sammanfattas all utredning som finns att ärendet, oberoende av om denna kommer fram före, vid eller efter lagfartssammanträdet. Har lagfartssammanträdet gällt komplettering av en bristfällig förvärvshandling, tas denna handling in i protokollet, jämför prop. 1975/76:21 s. 53.

När ärendet om lagfartssammanträde är avslutat, ska en kopia av protokollet skickas till sökanden.

13.6 Handläggning av lagfartsärendet

Efter att protokollet har satts upp, ska ansökan om lagfart på fastigheten anses vara gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter (20 kap. 12 § 2 st. JB) och ett ärende om ansökan om lagfart läggs upp av Fastighetsinskrivningen på den inskrivningsdagen.

Protokollet utgör förvärvshandlingen. Vid prövningen av lagfartsärendet tillämpas så långt som möjligt de regler som gäller för prövningen av lagfartsärenden i allmänhet. Allmänna bestämmelser om Fastighetsinskrivningens prövning av lagfartsärendet finns i 20 kap. 13 § JB (jämför prop. 1970:20 B s 597 f samt prop. 1975/76:21 s 24 och 27 även som prop. 1988/89:77 s. 79 f). I paragrafen sägs att om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antas att det påstådda förvärvet har skett samt sökanden med hänsyn till vad som framkommit bör anses som ägare, ska den omständigheten att endast protokollet åberopas som förvärvshandling inte utgöra hinder mot lagfart. Ett förvärv för vilket tillstånd av myndighet krävs får dock inte läggas till grund för lagfart förrän tillstånd har lämnats.

Fastighetsinskrivningen har rätt att begära yttrande från Kammarkollegiet. Yttrande bör inte begäras annat än då det är aktuellt att bevilja lagfart på grund av protokollet, jämför det till lagrådet remitterade förslaget, prop. 1970:20 A s. 190, och lagrådets yttrande, s 293. Om Fastighetsinskrivningen beslutar att begära ett yttrande, ska handläggningen av ärendet skjutas upp enligt 19 kap. 14 § JB, prop. 1999/2000:39 s 154 ff. I detta fall ska något föreläggande inte meddelas sökanden. Kammarkollegiet bör få kännedom om till vilken inskrivningsdag handläggningen av ärendet har skjutits upp. Märk att det i vissa fall redan i samband med lagfartssammanträdet finns anledning att begära yttrande från Kammarkollegiet, till exempel fall där kronofastighet berörs.

Kammarkollegiet får föra talan mot beslut som innebär att lagfart har beviljats efter lagfartssammanträde (20 kap 13 § 3 st. JB). När Fastighetsinskrivningen beviljar lagfart efter att ha hållit lagfartssammanträde ska Kammarkollegiet därför underrättas och kopior av alla handlingar i utredningsärendet, sammanträdesprotokollet samt lagfartsbeslutet skickas dit. Samma rutin ska tillämpas när staten är inblandad i lagfartsärendet eller om ärendet är av principiellt intresse.

Angående stämpelskatt, se avsnitt 13.6.3 Stämpelskatt med mera.

13.6.1 FASTIGHETSINSKRIVNINGENS RÅD OCH ANVISNINGAR

Underrättelse till Kammarkollegiet

När Fastighetsinskrivningen beviljar lagfart efter att ha hållit lagfartssammanträde ska Kammarkollegiet underrättas. En kopia av sammanträdesprotokollet och lagfartsbeslutet samt relevanta handlingar ur akten ska då

skickas till kollegiet. Samma rutin ska tillämpas när staten är inblandad i lagfartsärendet eller om ärendet är av principiellt intresse.

13.6.2 LAGFARTSKEDJAN

I allmänhet visar fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet en obruten lagfartskedja, det vill säga alla förvärv har lagfarits. I princip ändras inte detta förhållande, om lagfartssammanträde hålls. En förkommen eller bristfällig förvärvshandling ersätts respektive kompletteras nämligen av protokollet från lagfartssammanträdet.

Under de förutsättningar som anges i 20 kap. 13 § 2 st. JB öppnar emellertid förfarandet vid lagfartssammanträde möjlighet till full lagfart även om överlåtarens eget förvärv inte skulle vara lagfaret. Förvärv kan enligt lagrummet komma att hoppas över i lagfartssammanhanget om ”förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till prövning” och det under den tiden inte skett någon ”inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå” i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Lagfart för äldre förvärv får enligt uttalande av departementschefen inte göras till något självändamål, prop. 1970:20 B s. 598.

13.6.3 STÄMPELSKATT MED MERA

Att lagfartsärendet handläggs efter lagfartssammanträde innebär inte att ärendet ska särbehandlas när det gäller frågan om stämpelskatt. Stämpelskatt ska tas ut som vanligt vid till exempel köp. Det är därför viktigt att förvärvets art och eventuellt vederlag utreds vid lagfartssammanträdet så långt det är möjligt.

Som fastighetens värde ska gälla taxeringsvärdet året närmast före det år, då lagfart beviljas, om köpeskillingen inte överstiger detta taxeringsvärde. Finns inte särskilt taxeringsvärde för det angivna året, ska i stället gälla egendomens värde vid upprättande av den förkomna eller bristfälliga förvärvshandlingen (9 § SL).

Kan värdet inte utredas, vilket torde vara vanligt om fånget är av gammalt datum, finns det en möjlighet för Fastighetsinskrivningen att begära att Skatteverket värderar egendomen. Skatteverket ska då göra en värdering, 9 § 4 st. SL. Skatteverkets värdering ska i enlighet med nuvarande regler göras med utgångspunkt i marknadsvärdet vid förvärvstillfället, prop. 2004/05:51 s. 28.

Det är den skattesats som gällde vid tidpunkten för förvärvet som ska användas. Med tidpunkt menas inte den dag protokollet är uppsatt utan den faktiska förvärvstidpunkt som kan fastslås genom att den i utredningsärendet visas eller uppskattas. Kan något specifikt datum för överlåtelsen inte uppskattas, måste en bedömning göras i det enskilda ärendet om vilken skattesats som ska användas, till exempel kanske tidpunkten kan uppskattas till visst årtionde, se Tidigare skattesatser.

Om lagfart beviljas på föregående ägares förvärv på grund av protokoll från lagfartssammanträde, bör uppmärksammas att det är den föregående ägaren och dennes överlåtare som är skattskyldiga i förhållande till staten (27 § SL, jämför prop. 1983/84:194 s 36). Den som söker lagfart på föregående ägares förvärv, enligt 20 kap. 10 § 1 st. 2 men JB, blir därför aldrig ansvarig gentemot staten för den stämpelskatt som ska utgå i anledning av en föregående ägares förvärv. Om förvärvaren i ett sådant fall över huvud ska vara skyldig att lösa expedition i ärendet eller om denna ska lämnas ut till den som erlägger stämpelskatten, är en fråga som enligt departementschefen skulle övervägas i samband med utarbetandet av tillämpningsföreskrifterna, jämför prop. 1970:20 B s. 572. Någon föreskrift har emellertid inte utfärdats i denna del.

13.6.4 AVGÖRANDEN FRÅN DOMSTOLAR OCH ANDRA MYNDIGHETER

RH 1997:45

Lagfart beviljades efter ett lagfartssammanträde. Beslutet överklagades med begäran att det skulle upphävas alternativt återförvisa ärendet till inskrivningsmyndigheten för ny prövning. Fråga uppkom huruvida något förfarandefel hade förekommit i samband med kallelserna till sammanträdet då universell testamentstagare hade kallats men inte närvarat vid sammanträdet. Hovrätten konstaterade att protokollet från sammanträdet samt övrig utredning i ärendet, låg till grund för inskrivningsmyndighetens prövning av lagfartsansökan. Om något förfarandefel har förekommit i samband med lagfartssammanträdet medför detta att lagfartsansökan ska avslås, inte att ärendet ska återförvisas för ny handläggning. Hovrätten uttalade även att invändningar mot tidigare lagfarna förvärv inte påverkar bedömningen i det aktuella ärendet.

13.7 Äganderättsutredning och legalisering

Inledning

Regler om äganderättsutredning och legalisering finns i lagen (1971:1071) om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL) och kungörelsen (1971:1086) om äganderättsutredning och legalisering (ÄUKK). Avsnittet handlar om äganderättsutredning, men redogör även kortfattat för utsträckning, sammanläggning och legalisering enligt ÄULL. Fastighetsbildningens handbok om ÄULL finns på vår webbplats, www.lantmateriet.se.

Vad är en äganderättsutredning?

En äganderättsutredning har som syfte att ordna upp oklara ägarförhållanden för fastigheter för att ägare till fastigheterna ska kunna få lagfart. En äganderättsutredning är en förrättning som handläggs av lantmätare och kan vara ett alternativ till lagfartssammanträde.

När är det lämpligt med en äganderättsutredning?

Äganderättsutredning får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss och det är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs, för område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart och enstaka fastigheter, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst (se 1 § ÄULL). En äganderätts-utredning är inte lämplig för att lösa en tvist om vem som har bäst rätt till en enskild fastighet. Sådana tvister prövas av domstol. Om någon påstår sig ha förvärvat en fastighet men förvärvshandlingen har kommit bort eller är bristfällig är ett lagfartssammanträde oftast mer lämpligt. Då handlar det om att klarlägga äganderätten till just den fastigheten, utifrån det påstådda förvärvet. Du kan läsa om lagfartssammanträden på vår webbplats www.lantmateriet.se

Vem beslutar om äganderättsutredning?

Länsstyrelsen förordnar om att äganderättsutredning ska inledas (1 § ÄULL). Länsstyrelsen ska innan förordnandet samråda med fastighetsinskrivningen. Äganderättsutredning sker därefter vid en lantmäteriförrättning. I samband med en redan pågående lantmäteriförrättning får lantmätaren förordna om äganderättsutredning. Förrättningen avslutas med att en äganderättsförteckning upprättas där ägaren eller ägarna framgår. Vad som sägs nedan om länsstyrelsen gäller också Lantmäteriet eller kommunal lantmäterimyndighet.

Länsstyrelsens begäran om yttrande

Länsstyrelsen ska innan förordnande av äganderättsutredning begära yttrande från fastighetsinskrivningen. I yttrandet ska fastighetsinskrivningen ta ställning om vi anser att länsstyrelsen ska förordna en äganderättsutredning.

Fastighetsinskrivningens yttrande

En äganderättsutredning bör tillstyrkas om inget inskrivningsärende på berörd fastighet pågår och lagfartssammanträde inte är lämpligt. Enligt förarbetena (prop. 1988/89:77 s. 48 och 104–105)) kan en äganderättsutredning kan vara lämplig i följande fall:

- Ovisshet om äganderätten till fast egendom har sin grund i oordnande fastighetsförhållanden,
- fastigheten eller fastigheterna berörs av lantmäteriförrättning och lagfartsfrågan behöver lösas, eller
- om det behöver utredas vem eller vilka som under längre tid gjort anspråk på äganderätt till fast egendom (hävd).

I följande situationer bör Fastighetsinskrivningens inställning vara att äganderättsutredning inte rekommenderas (avstyrks):

- Om äganderättsanspråken är ordnade och fastigheten inte berörs av någon lantmäteriförrättning. (Däremot kan en upplysning om möjligheten att söka lagfartssammanträde lämnas.)
- Om det föreligger tvist är äganderättsutredning inte lämpligt. I sådant fall bör parterna hänvisas att väcka talan vid domstol.

Äganderättsförteckningen och lagfart

Lagfart kan beviljas för var och en som har tagits upp som ägare i äganderättsförteckningen (se 30-31 §§ ÄULL). Stämpelskatt ska inte tas ut (se prop. 1964:75 s. 96).

Lagfarten ska förklaras vilande i följande fall:

- **Pågående tvist om äganderätten:** Lagfart får inte beviljas om det pågår en rättegång om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller om bättre rätt till sådan egendom
- **Tvist om vem som är rätt ägare:** Om det finns en annan lagfartsansökan som bygger på ett förvärv som skett efter avslutad förrättning och denna gör att det är oklart vem som faktiskt äger egendomen enligt äganderättsförteckningen, ska lagfarten inte beviljas.
- **Fastigheten är inte korrekt registrerad:** Lagfart får inte beviljas på annan egendom än sådan som finns som fastighet i fastighetsregistret eller utgör andel av en sådan fastighet. Finns det hinder enligt vad som nu sagts mot lagfart på del av fastighet, får inte heller lagfart på återstoden beviljas.

Utsträckning i samband med äganderättsutredning

I samband med äganderättsutredning klarläggs äganderätten till fastigheten. På grund av de tidigare oklara äganderättsförhållandena i vissa fastigheter kan inskrivningar (inteckningar eller i något enstaka fall äldre nyttjanderätt eller servitut) vara gällande i en andel av en fastighet. Det beror på att lagfart bara beviljats i en andel av fastigheten och då har inskrivningen bara gällt den delen. När en äganderättsutredning görs beviljas som huvudregel lagfart för hela fastigheten. Lantmätare kan då anse det lämpligt att samtidigt se över och ordna upp inskrivningarna så att de stämmer överens med den nya ägarbilden (se 11 § ÄULL). Förfarandet motsvarar till viss del utsträckning enligt 22 kap. 7 § JB.

Sammanläggning i samband med äganderättsutredning

Lantmätare får besluta om sammanläggning av ägolotter utan ansökan om det leder till en mer lämplig fastighetsindelning i samband med en äganderättsutredning (se 12–16 §§ ÄULL). Tanken är att om flera ägolotter redan fungerar som en brukningsenhet kan de sammanläggas för att skapa en mer ändamålsenlig fastighet. Vid denna typ av sammanläggning krävs inte de vanliga lämplighetsprövningarna enligt 3 kap. FBL men fastigheterna måste ha samma ägare och innehas med lika rätt.

Legalisering av privat jorddelning

Legalisering betyder att en äldre, privat uppdelning av mark (jorddelning) blir godkänd och registrerad som en officiell fastighet. Syftet är att den privata indelningen ska stämma överens med den officiella fastighetsindelningen (se 17–24 §§ FBL). Legalisering kan göras tillsammans med en äganderättsutredning, men det går också att göra som en egen förrättning. När en sådan förrättning har vunnit laga kraft, registreras de markområden (lotter) som tidigare delats upp privat – till exempel genom sämjedelning (muntlig eller informell överenskommelse) – så att de blir egna fastigheter. Det är en förutsättning för att man senare ska kunna genomföra lantmäteriförrättning, ta ut inteckningar eller liknande åtgärder. Lagen gäller alla privata jorddelningar som fortfarande är giltiga. Om någon lott saknar lagfart eller om det är oklart vem som äger den, kan lantmätare besluta att utreda äganderätten. I så fall görs en äganderättsutredning som kan leda till att lagfart beviljas för den som äger lotten.

14 Delgivning

Lantmäteriet behöver delge handlingar i vissa fall. Delgivning är en speciell rättslig åtgärd som behandlas i delgivningslagen (2010:1932) och delgivningsförordningen (2011:154).

Delgivning innebär att Lantmäteriet får en *bekräftelse* på att mottagaren anses ha *mottagit* skickade handlingar. Det är inte nödvändigt att handlingen faktiskt har lästs av mottagaren.

Eftersom eventuella tidsfrister i samband med delgivning räknas från det att man är delgiven är det mycket viktigt att tidsfrister i till exempel föreläggganden uttrycks som viss tid från mottagande av handlingarna (till exempel "senast två veckor från mottagande av handlingarna") och inte anges till ett visst datum (exempelvis "senast den 3 mars 20xx").

14.1 Delgivningsmottagare

14.1.1 DELGIVNING MED FYSISK PERSON (11 § DELGIVNINGSLAGEN)

Vid delgivning med en fysisk person är han eller hon delgivningsmottagare och handlingen ska alltså skickas till denna person.

Delgivningsmottagaren är underårig

Minderårig ska delges genom sina förmyndare. Om den minderårige har två förmyndare/vårdnadshavare ska båda delges.

Delgivningsmottagaren har god man

Ett förordnande om god man är en frivillig insats som huvudmannen själv måste samtycka till. Det innebär *inte* att huvudmannen förlorar sin rättshandlingsförmåga. En fysisk person är själv delgivningsmottagare även om en god man har förordnats för denne.

Delgivningsmottagaren har förvaltare

Förvaltarskap innebär att huvudmannen förlorar hela eller delar av sin rättshandlingsförmåga, beroende på hur förordnandet är utformat. När en person företräds av förvaltare är det förvaltaren som ska delges handlingar och inte huvudmannen själv om saken avser egendom eller en angelägenhet som omfattas av förvaltarens förordnande (11 kap. 9 § föräldrabalken). I annat fall är det huvudmannen själv som delges.

För Fastighetsinskrivningen blir det aktuellt att delge förvaltaren direkt när förordnandet omfattar bevaka rätt och förvalta egendom.

Delgivningsmottagaren har ett ombud

När den som ska delges företräds av ett ombud kan även ombudet vara delgivningsmottagare, 15 § DelgL. Ett ombud anses behörigt att ta emot handlingar för huvudmannens räkning om inget annat framgår av fullmakten.

Om Lantmäteriet lämnar handlingen till någon annan delgivningsmottagare än ombudet, exempelvis kunden själv, bör ombudet underrättas om det.

Ombudet är inte behörig att bekräfta delgivning om handlingen innehåller ett föreläggande för den som ska delges att fullgöra något personligen. Det kan till exempel vara fråga om att inställa sig personligen till ett sammanträde eller att fullgöra något för att inte drabbas av vite.

14.1.2 DELGIVNING MED JURIDISK PERSON (13 § DELGIVNINGSLAGEN)

Vid delgivning med annan juridisk person än staten är delgivningsmottagaren den person som har rätt att företräda den juridiska personen (behörig ställföreträdare, dvs. firmatecknare). Om flera ställföreträdare tecknar den juridiska personens firma tillsammans, är ändå var och en av dem delgivningsmottagare var för sig. En verkställande direktör i ett aktiebolag är alltid delgivningsmottagare. Det innebär att en vd alltid kan bekräfta delgivning.

En suppleant för behörig ställföreträdare eller en vice vd i ett aktiebolag är delgivningsmottagare när försök att delge behörig ställföreträdare har misslyckats eller när delgivningsförsök med behörig ställföreträdare bedöms som utsiktslöst. Bestämmelsen innebär att delgivningsförsök först behöver ske med åtminstone en ordinarie företrädare. Det ställs inte något krav på att försöka delge samtliga ordinarie företrädare innan delgivning sker genom suppleanten.

Om vanlig delgivning med en juridisk person misslyckas eller bedöms som utsiktslös är det även möjligt att använda sig av särskild delgivning med juridisk person som regleras i 27-30 §§ DelgL, se avsnitt 14.2.4.

Delgivning med konkursbo

Delgivning med ett konkursbo för fysisk person eller juridisk person görs med konkursförvaltaren.

Delgivning med dödsbo (18 kap 1 a § ÄB)

Huvudregeln är att delgivningsmottagare för ett dödsbo är alla dödsbodelägare gemensamt. Detta gäller även för det fall då en testamentsexekutor företräder dödsboet. Från denna huvudregel finns följande undantag:

4. Har boutredningsman förordnats är denne delgivningsmottagare för dödsboet.
5. En av dödsbodelägarna är ensam delgivningsmottagare om hen sitter i boet eller om delgivning föranleds av att dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Innebörden av uttrycket "sitter i boet" är inte helt klar, men bör exempelvis avse situationen när en dödsbodelägare bor kvar i den avlidnes bostad. I dessa fall ska den som tar emot handlingen så snart som möjligt underrätta övriga delägare om delgivningen.

Det förhållandet att en dödsbodelägare är ensam delgivningsmottagare hindrar inte att handlingen skickas eller lämnas till samtliga dödsbodelägare för delgivning.

14.1.3 DELGIVNING I UTLANDET

Olika länder kan ha olika regler när det kommer till såväl hur delgivning får ske men också vilka möjligheter som finns för att verkställa exempelvis utdömande av vite och indrivning av vite. Detta beror bland annat på vilka internationella avtal Sverige har med landet i fråga. Hjälp med delgivning i utlandsärenden kan sökas via centrala delgivningsmyndighetens hemsida, se Länsstyrelsen Stockholm.

14.2 Delgivningsmetoder

Det finns flera olika sorters delgivning. När en handling ska delges en person för första gången används vanlig delgivning med delgivningskvitto.

Om delgivning med delgivningskvitto misslyckas får i stället ett annat delgivningssätt prövas, vanligtvis rekommenderat brev eller stämningsmannadelgivning. För delgivning med juridisk person kan också särskild delgivning med juridisk person användas.

Oavsett på vilket sätt delgivning sker ska information om förenklad delgivning bifogas handlingarna som ska delges. Detta är nödvändigt för att Fastighetsinskrivningen vid senare delgivningar i samma ärende ska kunna använda förenklad delgivning.

14.2.1 VANLIG DELGIVNING (16-18 §§)

14.2.1.1 Vanlig delgivning med delgivningskvitto

Ett delgivningsförfarande hos Fastighetsinskrivningen inleds alltid med vanlig delgivning. Vanlig delgivning innebär att handlingarna som ska delges, till exempel ett föreläggande, skickas till delgivningsmottagaren tillsammans med information om förenklad delgivning. Ett delgivningskvitto bifogas som ska undertecknas av delgivningsmottagaren och skickas tillbaka till

Fastighetsinskrivningen. Detta är en bekräftelse på att delgivningsmottagaren har mottagit handlingarna vilket innebär att delgivning har skett.

Delgivningsmottagaren kan också bekräfta mottagandet av handlingarna exempelvis per telefon eller via e-post. En delgivning betyder inte att kunden nödvändigtvis har öppnat kuvertet och tagit till sig innehållet. Delgivning är alltså endast en bekräftelse på mottagandet av handlingarna.

14.2.1.2 Vanlig delgivning med rekommenderat brev

Lantmäteriet kan delge handlingar genom rekommenderat brev. Handlingarna som ska delges skickas till delgivningsmottagaren med posten i ett rekommenderat brev med mottagningsbevis. Delgivningsmottagaren får en avi om försändelsen, hämtar ut den på posten och undertecknar där mottagningsbeviset som posten skickar tillbaka till myndigheten.

Delgivning har skett när mottagaren har tagit emot handlingen genom att hämta ut försändelsen. Det innebär att tidsfristen börjar löpa för kunden att agera i enlighet med vad som står i handlingarna.

14.2.2 MOTTAGANDE AV DELGIVNING

Sökanden måste ha delgetts handlingar innan vi kan gå vidare med vissa beslut, till exempel utdömande av vite.

Ett undertecknat och återsänt delgivningskvitto visar att handlingarna har tagits emot. Det finns inget krav på att man måste skicka in delgivningskvittot för att man ska anses vara delgiven. Kunden kan ringa in och meddela att handlingarna har mottagits (muntlig bekräftelse), skicka ett brev eller e-post och bekräfta mottagandet och kommer i även i dessa fall anses vara delgiven. Tiden att agera enligt föreläggandet löper från det datum då delgivningsmottagaren bekräftar att hen tagit emot handlingarna.

14.2.3 FÖRENKLAD DELGIVNING (22-26 §§)

Förenklad delgivning är aktuellt när en delgivningsmottagare kan behöva delges vid flera tillfällen i samma ärende. En stor fördel med detta delgivningssätt är att mottagande av handlingarna inte behöver bekräftas av delgivningsmottagaren genom exempelvis undertecknande av delgivningskvitto vid varje gång delgivning ska göras.

En förutsättning för att förenklad delgivning ska få användas är att personen *först har delgivits* Information om förenklad delgivning vid den första delgivningen av handlingar i ärendet, och på så vis vet att förenklad delgivning kan komma att användas i ärendet fortsättningsvis.

Informationen om förenklad delgivning (tillsammans med ärendets handlingar) ska delges vilket ska ske på något av följande sätt: vanlig delgivning, muntlig delgivning, särskild delgivning med juridisk person eller stämningsmannadelgivning som görs enligt 32 § eller 38 §, (dvs personlig delgivning respektive spikning). Om personen sedan ska delges ytterligare handlingar i samma ärende kan man använda sig av förenklad delgivning i fortsättningen.

Förenklad delgivning sker genom att *handlingen* skickas till delgivningsmottagaren och närmast följande arbetsdag skickas ett *kontrollmeddelande* om att handlingarna har skickats. Vid förenklad delgivning anses delgivningsmottagaren delgiven två veckor efter att handlingen skickades. Detta förutsätter att kontrollmeddelandet har skickats på rätt sätt och att det inte finns någon omständighet som tyder på att handlingen inte har kommit fram inom denna tid.

14.2.4 SÄRSKILD DELGIVNING MED JURIDISK PERSON (27-30 §§)

Särskild delgivning med juridisk person får användas om ett försök till vanlig delgivning har misslyckats i samma ärende eller om ett sådant delgivningsförsök bedöms som utsiktslöst.

Det är viktigt att information om förenklad delgivning alltid skickas med vid särskild delgivning med juridisk person. Detta ska göras för att kunna använda förenklad delgivning vid senare delgivningar i samma ärende. I annat fall behöver alltid särskild delgivning med juridisk person *föregås* av ett *misslyckat försök* till vanlig delgivning. Det är alltså inte tillräckligt att ett delgivningsförsök har misslyckats för att det sedan ska vara möjligt att delge alla senare försändelser i ärendet genom särskild delgivning med juridisk person.

Särskild delgivning med juridisk person sker genom att handlingarna som ska delges skickas till den juridiska personens adress och närmast följande arbetsdag skickas ett kontrollmeddelande om att handlingen har skickats.

Vid särskild delgivning med juridisk person krävs ingen kvittens från mottagaren. Något delgivningskvitto skickas därför inte med i försändelsen från Lantmäteriet.

Den juridiska personen anses delgiven två veckor efter att handlingen skickats, vilket framgår av kontrollmeddelandet. Detta förutsätter att kontrollmeddelandet har skickats på rätt sätt och att det inte finns någon omständighet som tyder på att handlingen inte har kommit fram inom denna tid.

De vanligaste juridiska personerna som kan delges med särskild delgivning med juridisk person följer av punkterna 1-3 nedan. En fullständig lista av vilka juridiska personer som kan delges med detta delgivningssätt framgår av 29 § delgivningslagen.

1. Aktiebolag som är registrerade i aktiebolagsregistret,
2. ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar som är registrerade i föreningsregistret, och
3. handelsbolag, kommanditbolag, ideella föreningar och registrerade trossamfund som är registrerade i handelsregistret.

14.2.5 STÄMNINGSMANNADELGIVNING (31-46 §§)

Stämningsmannadelgivning betyder att en särskilt förordnad stämningsman personligen överlämnar handlingen som ska delges till delgivningsmottagaren. Vägrar den som ska delges att ta emot handlingen finns det flera sätt

för stämningsmannen att genomföra delgivningen. Det finns inget krav på att något annat delgivningssätt måste ha prövats innan stämningsmannadelgivning ska få användas. Däremot ska man inte använda stämningsmannadelgivning om det finns andra delgivningssätt som är snabbare, billigare och mindre ingripande för den person som söks för delgivning.

14.2.6 MUNTLIG DELGIVNING (19-21 §§)

En muntlig delgivning inte är samma sak som muntlig bekräftelse att delgivning har skett (se avsnitt 14.2.2).

Muntlig delgivning sker genom att innehållet i den handling som ska delges läses upp för delgivningsmottagaren. Sådan delgivning får även avse en kallelse, ett föreläggande eller ett annat beslut som ännu inte har fått skriftlig form. Efter att handlingen har blivit uppläst ska den omgående skickas i pappersform till personens adress om det inte bedöms som obehövligt. Muntlig delgivning har skett när innehållet i den handling som ska delges har lästs upp.

Muntlig delgivning får inte användas vid delgivning av en handling som inleder ett förfarande. Om handlingen som ska delges är omfattande är muntlig delgivning inte heller en lämplig delgivningsform.

14.2.7 KUNGÖRELSEDELGIVNING (47-51 §§)

Kungörelsedelgivning används i undantagsfall av Fastighetsinskrivningen. De vanligaste situationerna är då en obestämd krets ska delges eller om ett stort antal personer ska delges och det med hänsyn till ändamålet med delgivningen inte är rimligt att delgivning sker med var och en av dem. Kungörelsedelgivning får också ske om delgivningsmottagaren saknar känd hemvist och det inte kan klarläggas var han eller hon uppehåller sig.

Kungörelsedelgivning sker på det sätt som anges i 47 § delgivningslagen.

Meddelandet kungörs i Post och inrikes tidningar (PoIT). Delgivning har skett när två veckor har förflutit från beslutet om kungörelsedelgivning, om kungörande och övriga föreskrivna åtgärder har skett i rätt tid.

15 Författningsöversikt

15.1 Inskrivning i fast egendom och tomträtt

Bötesverkställighetsförordningen (1979:197)

Förordningen (1971:933) om rättsstatistiken

Förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen med mera

Förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna

Förordningen (2000:308) om fastighetsregister

Förordningen (2003:234) om tiden för tillhandahållande av domar och beslut med mera.

Inskrivningsförordningen (2000:309)

Jordabalken

Kungörelsen (1971:712) om inskrivningsärenden avseende vissa järnvägar (upphävd 2008)

Kungörelsen (1974:1063) om fastighetsbevis med mera

Lagen (1968:278) om förnyelse av vissa inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut (upphävd 2013)

Lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Lagen (1970:997) om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark

Lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut (upphävd 2013)

Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Lagen (1996:242) om domstolsärenden

Lagen (2000:224) om fastighetsregister

15.2 Fastighetsbildning och fastighetsregistrering

Anläggningskungörelsen (1973:1165)

Anläggningslagen (1973:1149)

Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)

Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Kungörelsen (1971:1086) om äganderättsutredning och legalisering

Lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen

Lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

Lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning

Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Lagen (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Lagen (1980:565) om undantag från fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordförvärvslagen (1979:230) vid friköp av kronotorp

Lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet

Ledningsrättskungörelsen (1973:1148)

Ledningsrättslagen (1973:1144)

15.3 Övriga författningar

Aktiebolagslagen (2005:551)

Bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Bostadsrättslagen (1991:614)

Expropriationskungörelsen (1972:727)

Expropriationslagen (1972:719)

Förköpskungörelsen (1967:873)

Förköpslagen (1967:868) (upphävd)

Förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet med mera

Förordningen (1998:930) om miljöriskområden

Förordningen (2012:708) om byggande av järnväg

Föräldrabalken

Handelsregisterlagen (1974:157)

Jordförvärvsförordningen (2005:522)

Jordförvärvslagen (1979:230)

Konkursförordningen (1987:916)

Konkurslagen (1987:672)

Kulturmiljölagen (1988:950)

Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen)

Lagen (1920:406) om införande av nya giftermålsbalken

Lagen (1928:280) angående införande av lagen om arv

Lagen (1952:166) om häradsallmänningar

Lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna

Lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg

Lagen (1970:996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet

Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet med mera (upphävd)

Lagen (1975:417) om sambruksföreningar

Lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet med mera (kungörandelagen)

Lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag

Lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Lagen (1985:206) om viten

Lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

Lagen (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället

Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar

Lagen (1987:668) om införande av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar

Lagen (1987:788) om införande av äktenskapsbalken

Lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg

Lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan

Lagen (1998:1592) om införande av lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan

Lagen (1998:811) om införande av miljöbalken

Lagen (2005:105) om säkerhetsrätt i försäkringsersättning

Lagen (2010:2044) om införande av försäkringsrörelselagen (2010:2043)

Lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling

Miljöbalken

Myndighetsförordningen (2007:515)

Permutationslagen (1972:205)

Plan- och bygglagen (2010:900)

Prokuralagen (1974:158)

Sambolagen (2003:376)

Skatteförfarandeförordningen (2011:1261)

Skatteförfarandelagen (2011:1244)
Sparbankslagen (1987:619)
Utsökningsbalken (1981:774)
Utsökningsförordningen (1981:981)
Väglagen (1971:948)
Äktenskapsbalken

16 Litteraturförteckning

I följande förteckning återfinns dels litteratur som åberopas i handboken, dels annan litteratur som kan vara av intresse.

Beckman med flera	Jordabalken - en kommentar till JB och anslutande författningar, 2 uppl. 2012, Norstedts juridik
Blom, Birgitta med flera	Karnov – Svensk lagsamling med kommentarer
Bonde, Dalsjö, Julstad	Fastighetsbildningslagen en kommentar, löpande uppdateringar, Norstedts juridik
Bratt, John, med flera	Skatt på arv och skatt på gåva, Förlaget har upphört med utgivning
Fitger, Peter	Lagen om domstolsärenden – en kommentar, 2 uppl. 2004, Norstedts juridik
Grauers, Folke	Fastighetsköp, 20 uppl. 2012, Studentlitteratur
Hellners/Malmqvist	Förvaltningslagen med kommentarer, 3 uppl. 2010, Norstedts juridik
Hemström, Carl	Bolag, Föreningar, Stiftelser – En introduktion, 7 uppl. 2010, Norstedts juridik
Jensen, Ulf	Panträtt i fast egendom, 9 uppl. 2012, Iustus förlag
Kågerman P Lohmander C	Stämpelskattelagen en kommentar, Norstedts juridik 1 uppl.
Lantmäteriet	Handbok FBM
Lindberg, Lars Sandeberg, F A	Stämpelskatt hos inskrivningsmyndighet, 1974 Förlaget har upphört med utgivningen
Lindskog Stefan	Lagen om handelsbolag och enkla bolag– en kommentar, 2 uppl. 2010, Norstedts juridik

Mallmén, Anders	Lagen om ekonomiska föreningar, 3 uppl. 2002, Norstedts juridik,
Nilsson, Peter	Inskrivning av ändring i tomträttsavtal, SvJT 1986 s. 231
Nöteberg, Rolf	Omreglering av tomträttsavgäld, SvJT 1986 s. 456
Sandström Torsten	Handelsbolag och enkla bolag, 6 uppl. 2010 Norstedts juridik
Skoog med flera	Aktiebolagslagen med kommentarer, löpande uppdateringar, Norstedts juridik.
Tottie, Teleman	Äktenskapsbalken, 2 uppl. 2010, Norstedts juridik
Walin, Lind	Ärvdabalken del I, 6 uppl. 2008, Norstedts juridik.
Walin, Gösta	Ärvdabalken del II, 4 uppl. 2001, Norstedts juridik
Walin, Vängby	Förädrabalken del I-II – en kommentar, löpande uppdateringar Norstedts juridik
Walin, Millqvist, Persson	Panträtt, 3 uppl. Norstedts juridik
Westerlind, Peter	Jordabalken, 1-5 kap., 1971 Jordabalken 6 kap., 1977 Jordabalken 7 kap., 1984
Westerlind, Peter Beckman, Lars K.	Tomträtt – Kommentar till jordabalken 13 och 21 kap, 1989, Norstedts juridik