

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 28 juni 2011

Ö 1578-09

## **KLAGANDE**

1. A T

2. T T

## **MOTPARTER**

1. M T

2. Å T

Ombud för 2: A T

## **SAKEN**

Fastighetsbestämning berörande X 1:8 och 2:2 i Norrtälje kommun

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Svea hovrätts utslag 2009-03-12 i mål Ö 5896-08

\_\_\_\_\_

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att överförmyndarens samtycke inte behövdes till den överenskommelse som ligger till grund för fastighetsbestämningen.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i de delar där frågan om detta har förklarats vilande. Hovrättens utslag står därmed fast.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

A T och T T har yrkat att Högsta domstolen ska undanröja hovrättens utslag och återförvisa målet för ny handläggning till den instans som Högsta domstolen finner lämplig. De har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen, i hovrätten och i Högsta domstolen.

M T och Å T har bestritt ändring.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om överförmyndarens samtycke behövdes till den överenskommelse som ligger till grund för fastighetsbestämningen. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

## SKÄL

1. I huvudsaken gäller målet gränsens sträckning mellan två fastigheter som ägs av A T och hans far T T respektive M T och Å T. Gränsen fastställdes genom ett beslut om fastighetsbestämning. Till grund för beslutet låg en skriftlig överenskommelse som fastighetsägarna träffade vid ett sammanträde med lantmäterimyndigheten. A T var då 16 år.

2. Den fråga som Högsta domstolen nu har att avgöra är om det behövs samtycke av överförmyndaren när vid en fastighetsbestämning en överenskommelse om gränsens sträckning ingås för ett omyndigt barns räkning. Vad som väcker frågan är att en sådan överenskommelse kan innefatta ett moment av marköverföring, om den avtalade sträckningen avviker från gränsens rätta läge.

3. När en omyndigs föräldrar är förmyndare, bestämmer de hur tillgångar som står under deras förvaltning ska användas eller placeras, om inte annat följer av föräldrabalken eller någon annan författning (13 kap. 1 § i balken). Vissa inskränkningar i föräldrarnas dispositionsrätt gäller beträffande fast egendom. Sålunda behövs det ett samtycke av överförmyndaren om föräldrarna för den omyndiges räkning ska få förvärva fast egendom genom köp, byte eller gåva, liksom för att de ska få sälja eller byta bort fast egendom, se 13 kap. 10 § första stycket 1 och 3 föräldrabalken (jfr 11 § om bortgivande av egendom). Motsvarande inskränkningar gäller för en förordnad förmyndare, god man eller förvaltare enligt 14 kap. 11 och 12 §§ samma balk.

4. Inskränkningarna i föräldrarnas dispositionsrätt omfattar inte uttryckligen det fallet att en gräns fastställs genom fastighetsbestämning, som rättsligt sett är att skilja från köp, försäljning, byte och gåva av fast egendom, även när en marköverföring sker.

5. Frågan gäller därmed om den marköverföring, som kan följa av en överenskommelse om gränsen och sker vid fastighetsbestämning, är av sådan art att den motiverar ett krav på överförmyndarens samtycke enligt grunderna för 13 kap. 10 § föräldrabalken.

6. Överenskommelsen och dess verkningar regleras i 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av en gräns (som inte rör allmänt vattenområde) och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, ska överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslutet. Som förutsättning för detta gäller dock att överenskommelsen inte träffas förrän gränssträckningen har utstakats i behövlig omfattning. Vidare gäller att överenskommelsen inte ska beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller om överenskommelsen medför att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

7. Även om sakägarna i princip får träffa överenskommelser som är bindande, finns det alltså vissa begränsningar i deras dispositionsfrihet till skydd för såväl enskilda som allmänna intressen. Begränsningarna fyller bl.a. syftet att skydda sakägare som inte har biträtt överenskommelsen, liksom inteckningshavare och andra liknande rättsägare (se prop. 1969:128 s. B 812). Enligt 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen krävs det nämligen inte att alla sakägarna deltagit i överenskommelsen; behandlas frågan vid ett sammanträde med lantmäterimyndigheten är det tillräckligt att de närvarande ingår överenskommelsen och i annat fall att överenskommelsen träffas mellan de sakägare som vid förrättningen har fört talan i frågan. I anslutning härtill har i den juridiska litteraturen uttalats att det vid samägda fastigheter torde vara tillräckligt att en av delägarna biträder överenskommelsen (Tore Landahl och Olof Nordström, Fastighetsbildningslagen. En kommentar, 2 uppl., s. 435 och Fredrik Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen. En kommentar, suppl. 1, juli 2009, s. 14:5:2).

8. En överenskommelse om gränsens sträckning ska således inte kunna leda till några mer omfattande överföringar av markområden eller värden. En överenskommelse får inte läggas till grund för fastighetsbestämningen förrän lantmäterimyndigheten har gjort en bedömning av att verkningarna kan godtas. Så sker med beaktande bl.a. av de sakägarintressen som inte har varit representerade i överenskommelsen, låt vara att bedömningen ibland synes kunna ske förhållandevis översiktligt (jfr Fredrik Bonde m.fl., a.a. s. 14:5:2 och s. 14:5:3) och utan något uttalat syfte att särskilt skydda omyndiga sakägare.

9. Mot den bakgrunden kan en överenskommelse om gränsens sträckning i samband med fastighetsbestämning inte jämföras med köp, försäljning, byte eller gåva av fast egendom på ett sådant sätt att kravet på överförmyndarens samtycke kan anses omfatta sådana situationer. Den fråga som har ställts i prövningstillståndet ska besvaras i enlighet därmed.

10. Det saknas skäl att meddela prövningstillstånd i de delar där frågan om detta har förklarats vilande.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Leif Thorsson, Gudmund Toijer (referent), Lena Moore och Johnny Herre  
Föredragande justitiesekreterare: Ove Nilsson