



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0603
060307

SLUTLIGT BESLUT
2024-06-14
Stockholm

Mål nr
ÖF 14025-23

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, slutliga beslut 2023-10-20 i mål nr F 2487-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. SS

2. GS

Ombud: SS

Motpart

Orusts kommun

Ombud: EY

SAKEN

Klagorätt i förrättning avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg berörande fastigheterna XXX m.fl. i Orusts kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr O22936)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet. Mark- och miljödomstolens slutliga beslut står därmed fast.

Dok.Id 2081905

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

SS och GS har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut och återförvisa målet dit för prövning av deras överklagande.

Orusts kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens beslut.

SS och GS har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. Gåvobrevet gäller inte. De skrev gåvobrevet till kommunen som en begäran om hjälp. En gåva värd 1 950 000 kr sammantaget med de omständigheter som framgick i brevet borde ha inneburit en omedelbar ”röd flagga” för kommunen. Ingen hörde dock av sig till dem förrän gåvobrevet hade undertecknats, vilket dröjde flera månader. Eftersom kommunen drog tillbaka lagfartsärendet har de alltjämt lagfarten på fastigheten och äger därför fortfarande denna.

Orusts kommun har anfört följande. Överlåtelsen av fastigheten fullbordades genom att kommunstyrelsens ordförande och sektorchefen för samhällsutveckling undertecknade gåvobrevet. Enligt kommunstyrelsens delegationsordning är kommunstyrelsens ordförande behörig att inom där angiven beloppsbegränsning för kommunens räkning förvärva fastigheter. Äganderätten till fastigheten YYY tillkommer därmed kommunen. Äganderätten till fastigheten kan endast återgå till tidigare ägare genom tecknande av ett nytt överlåtelseavtal.

SKÄLEN FÖR MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

Det beslut som SS och GS har överklagat avser inrättande av en gemensamhetsanläggning för väg enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, och berör bland annat fastigheten YYY i Orusts kommun. SS och GS förvärvade 2002 denna fastighet och har lagfart på den. De upprättade och undertecknade den 30 oktober 2022 ett gåvobrev avseende fastigheten där Orusts kommun anges som gåvomottagare. På gåvobrevet antecknades den 26 januari 2023

att gåvan mottogs, vilket undertecknades för kommunens räkning av bland annat kommunstyrelsens ordförande.

Det är endast sakägare som får överklaga lantmäterimyndighetens beslut enligt AL (se 30 § AL och 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Sakägare är bland annat ägare till fastighet som berörs av förrättningen. Om en fastighet byter ägare under förrättningen övergår ställningen som sakägare vid förrättningen till den nye ägaren (se NJA 1985 s. 368). Den som har lagfart på fastigheten ska anses vara ägare om det inte visas att fastigheten tillhör annan. (Se 19 § AL och 4 kap. 11 § FBL.) Det åligger lantmäterimyndigheten att utreda vilka som är sakägare då det är ett betydande rättssäkerhetsintresse att talerätten utövas av rätt person. Innehav av lagfart innebär inte någon presumtion för rätt att föra talan för fastigheten om det föreligger tvist om äganderätten. Om parterna har olika mening i en fråga där sakägarens ställningstagande behövs har lantmäterimyndigheten att ta ställning i sakägarfrågan. (Se prop. 1969:128 del B s. 227 och s. 228.) Bestämmelsen i 4 kap. 11 § FBL innebär att det riktas ett krav på bevisning mot den som under förrättningen påstår sig vara ägare men som saknar lagfart. Han eller hon ska för att bli behandlad som sakägare i princip visa sådana handlingar som kan läggas till grund för bifall till eller vilandeförklaring av en lagfartsansökan. (Se prop. 1988/89:77 s. 83.)

SS och GS respektive Orusts kommun hade olika uppfattningar i den för förrättningen centrala frågan om inrättande av väg över fastigheten YYY. För att genomföra förrättningen krävdes det således ett ställningstagande till sakägarfrågan. Omständigheterna kan inte anses ha varit sådana att det var av synnerlig vikt för förrättningen att äganderättsfrågan avgjordes först. Förutsättningar för att, i stället för att pröva sakägarfrågan, vilandeförklara förrättningen förelåg alltså inte. (Se 19 § AL och 4 kap. 39 § FBL.)

Mark- och miljödomstolen avvisade SS och GS överklagande dit eftersom domstolen, på samma sätt som lantmäterimyndigheten, bedömde att SS och GS genom fullbordad gåva överlätit fastigheten YYY till Orusts kommun och att därmed kommunen, inte SS och GS, därefter var sakägare i förrättningen.

SS och GS har gjort gällande att de alltså ska ses som sakägare och därmed klagoberättigade, eftersom kommunen har återkallat sin lagfarts-ansökan, det ärendet skrivits av och kommunen inte har väckt talan om bättre rätt till fastigheten. De har också ifrågasatt om en giltig överlåtelse kan ha kommit till stånd genom gåvobrevet. Detta mot bakgrund av att de befann sig i en mycket pressad situation när gåvobrevet skrevs och då det inte är rimligt att fastigheten överläts utan ersättning.

För att ett köp av fast egendom ska vara giltigt krävs att överlåtelsen sker genom en skriftlig köpehandling som undertecknats av köpare och säljare. Handlingen ska innehålla en uppgift om köpeskillning och förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen (4 kap. 1 § första stycket jordabalken). Såsom framhållits i förarbetena till jordabalken är det viktigt att de för fastighetsköp stadgade formkraven upprätthålls strängt och att bland annat säljarens viljeförklaring – att han överlåter fastigheten till köparen – kommer till klart uttryck i köpehandlingen. För ett giltigt köp kan emellertid inte krävas, att överlåtelsen uttrycks med en ordalydelse som direkt anknyter till lag-texten. Bedömningen av frågan, huruvida en handling kan anses ge klart uttryck åt en överlåtelseförklaring, kan inte heller begränsas till enskilda i handlingen förekommande uttryck utan måste ske på grundval av handlingens innehåll i dess helhet.

(Se NJA 1984 s. 482 ”Markområdet i Slakmöre”.)

För gåva gäller samma krav som för köp i tillämpliga delar (se 4 kap. 29 § jordabalken). Det innebär att båda parter ska underteckna handlingen, att en överlåtelseförklaring ska finnas med och att fastigheten ska anges i handlingen. Om formkravet inte är uppfyllt, är gåvan ogiltig. Ett gåvolöfte är inte bindande. Givaren blir bunden först då även gåvotagaren skrivit under den i övrigt formenliga gåvohandlingen.

(Se Grauers, Fastighetsköp, 2021, Juristförlaget i Lund, s. 276 och s. 277.)

I likhet med underinstanserna anser Mark- och miljööverdomstolen att gåvobrevet, vid en bedömning utifrån de formella krav som ställs på överlåtelsehandlingen, innefattar ett giltigt gåvolöfte och att SS och GS blivit bundna av gåvolöftet genom att Orusts kommun i behörig ordning undertecknade handlingen. Kommunen hade således hos lantmäterimyndigheten presenterat en sådan handling

som kan läggas till grund för bifall till eller vilandeförklaring av en lagfartsansökan och som normalt får anses utgöra erforderlig bevisning för äganderätten till den omtvistade fastigheten.

Det bör emellertid också övervägas om sakägarbedömningen i detta fall förändras av det faktum att kommunen, i stället för att väcka talan om bättre rätt till fastigheten såsom kommunen förelagts av inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 16 § jordabalken, återkallade sin lagfartsansökan med följd att inskrivningsärendet skrevs av. Vad gäller den frågan gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Av 20 kap. 1 § jordabalken framgår att den som med äganderätt har förvärvat fast egendom ska söka inskrivning av förvärvet (lagfart). Som princip har en lagfart inte betydelse för ett förvärvs giltighet utan ska endast legitimera en person som ägare till fastigheten, vilket får praktisk och rättslig betydelse i olika sammanhang. Huvudregeln är att lagfarten inte hindrar att frågan om äganderätt prövas i domstol (jfr 19 kap. 40 § jordabalken). Med hänsyn till de rättsverkningar som är knutna till lagfarten är det samtidigt angeläget att denna stämmer överens med det verkliga rättsläget. Inskrivningsmyndigheten ska därför inte bara göra en rent formell granskning av de handlingar som har getts in, utan också pröva de rättsliga förutsättningarna för att bevilja den sökta lagfarten. Handläggningsformen vid inskrivningsmyndigheten sätter upp gränser för omfattningen av denna prövning. Vid utformningen av lagstiftningen har eftersträvat så stor enkelhet och smidighet som möjligt för handläggningen. Intresset av överensstämmelse mellan lagfarten och det verkliga rättsläget har fått vägas mot intresset av en effektiv, snabb och rationell hantering. Som framgår av 19 kap. 16 § första stycket jordabalken är det en grundläggande förutsättning för att inskrivningsmyndigheten ska gripa in att det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att en lagfart på något sätt skulle kränka någon annans rätt. Det måste ha framkommit något särskilt i ärendet som gör att det finns skäl för myndigheten att misstänka att en lagfart i enlighet med ansökan inte skulle stämma överens med det verkliga rättsläget. Ett föreläggande för sökanden att väcka talan får enligt paragrafens tredje stycke ges om inskrivningsmyndigheten efter kommunikering anser att det råder tvist om sökandens rätt. Det är fråga om en självständig prövning, där myndigheten

ska beakta samtliga omständigheter i den utredning som finns tillgänglig i inskrivningsärendet. Endast det förhållandet att en invändning görs mot en ansökan om lagfart innebär inte att det kan anses föreligga tvist om sökandens rätt. Ett föreläggande ska ges bara om myndigheten vid en samlad bedömning av den tillgängliga utredningen anser att det råder ovisshet om sökandens rätt. När en invändning inte kan lämnas utan avseende kan det innebära att sökandens rätt framstår som oviss. Som regel bör ett föreläggande ges bara om sakförhållandena framstår som oklara, inte för att den rättsliga bedömningen kan vara föremål för delade meningar. Vid prövningen måste också beaktas att en rättegång kan innebära tidsåtgång och kostnader för parterna.

(Se NJA 2020 s. 606 ”Lagfarten på Vaddö” punkterna 4–12.)

Kommunen gjorde hos lantmäterimyndigheten gällande att den hade förvärvat den omtvistade fastigheten genom gåvan från SS och GS. I Mark- och miljööverdomstolen har kommunen stått fast vid sitt äganderättsanspråk till fastigheten på grund av gåvan. När en kommun har förvärvat fast egendom tillåter det kommunala regelverket inte att kommunen formlöst avstår egendomen. Lagfarten har i princip inte betydelse för ett förvärvs giltighet och inskrivningsmyndighetens bedömning i lagfartsärendet innefattar inte något slutligt ställningstagande till giltigheten. Oaktat detta är förhållandena fortfarande sådana att kommunen genom en ny lagfarts-ansökan kan erhålla i vart fall en vilande lagfart. Skälen för att kommunen i det upp-komna läget valt att inte gå vidare med en ny lagfartsansökan saknar i sammanhanget avgörande betydelse. Enligt Mark- och miljööverdomstolen förändrar därför den omständigheten att kommunen återkallade lagfartsansökan i detta fall inte bedömningen av äganderätten till fastigheten och därmed sakägarfrågan.

Sammanfattningsvis var det därför riktigt av mark- och miljödomstolen att avvisa SS och GS överklagande. Mark- och miljödomstolens beslut ska därför stå fast.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Mikael Hagelroth och Rikard Backelin, referent, samt tf. hovrättsassessorn Johan Corell.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



VÄNERSBORGS
TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

PROTOKOLL
2023-10-20
Handläggning i
Vänerns borg

Aktbilaga 11
Mål nr
F 2487-23

Handläggning i parternas utevaror

RÄTTEN

Chefsrådmannen Patrick Baerselman (även protokollförare) och tekniska rådet
Marianne Larsson Carlbring

PARTER (såvitt nu aktuellt)

Klagande

1. SS
2. GS

Ombud för 2:
SS

SAKEN

Gemensamhetsanläggning för väg berörande fastigheten XXX m.fl. i Orust kommun;
nu fråga om avvisning av överklagande

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 9 maj 2023 i ärende nummer O22936, se bilaga 1

Lantmäteriet bedömde i det överklagade beslutet att SS och GS inte var sakägare i
förrättningen eftersom de under förrättningen hade överlåtit
sin fastighet YYY till Orust kommun genom gåva. Sedan mark- och
miljödomstolen väckt frågan om SS och GS överklagande bör avvisas eftersom de inte
är sakägare i förrättningen och berett dem tillfälle att
komma in med sina synpunkter i frågan har de anfört i huvudsak följande. De är
lagfarna ägare till fastigheten YYY. Orust kommun återkallade sin ansökan om lagfart
sedan de svarat på Lantmäteriets föreläggande enligt 19 kap. 16 § första stycket
jordabalken och förklarat under vilka förhållanden de tvingats att skriva ett gåvbrev.
Lantmäteriet meddelade då kommunen att kommunen måste dra dem inför rätta för att

Dok.Id 630786

Postadress
Box 1070
462 28 Vänerns borg

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00
E-post: mmd.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

få lagfart på fastigheten. De har fått besked från Orust kommun att kommunen inte avser att göra detta och att kommunen återkallade sin ansökan om lagfart samt att Lantmäteriet därefter lade ner ärendet. De står således åter registrerade som ägare till fastigheten. De har alltså lagfarten till fastigheten. De har också nyligen fått ett besked från Skatteverket om nytt taxeringsvärde för fastigheten. Även hos Skatteverket är de således ägare till fastigheten.

Mark- och miljödomstolen meddelar följande

SLUTLIGT BESLUT

Mark- och miljödomstolen avvisar SS och GS överklagande.

Skäl för beslutet

Av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen följer att endast sakägare får överklaga ett beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning, dvs. ett sådant beslut som Lantmäteriet har meddelat i detta mål.

Lika med Lantmäteriet anser mark- och miljödomstolen att gåvobrevet uppfyller de formkrav för överlåtelse av fast egendom genom gåva som ställs upp i 4 kap. jordabalken samt att omständigheterna är sådana att gåvan är fullbordad. SS och GS har således genom gåva överlåtit fastigheten YYY till Orust kommun. Detta betyder att SS och GS inte längre äger fastigheten och att de därmed, som också Lantmäteriet fann i sitt beslut, inte är sakägare i förrättningen. Den omständigheten att SS och GS fortfarande står som innehavare av lagfarten till fastigheten och därmed av diverse myndigheter, bland andra Skatteverket, *betraktas* som ägare till fastigheten, ändrar inte det bakomliggande civilrättsliga förhållandet att fastigheten genom gåva har blivit överläten till Orust kommun. Med hänsyn till det sagda och till att det inte kommit fram något annat skäl till att SS och GS skulle vara att betrakta som sakägare i förrättningen ska deras överklagande avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2

Sista dagen för överklagande är den 10 november 2023.

Patrick Baerselman



Hur man överklagar

MMD-11

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från beslutets datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar domstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningsstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer hittar du på första sidan i beslutet.

Mer information finns på www.domstol.se.