

Sakägarbegreppet i fastighetsbildningslagen*

MARC LANDEMAN**

1. Inledning

Vem som är sakägare är normalt en central fråga inom ramen för den process som leder fram till ett myndighetsbeslut. Sakägarbegreppet är dock sällan definierat mer konkret. I stället används relativt generella formuleringar om att den som berörs av ett beslut, och dylika skrivningar, ska klassas som sakägare.¹ Det existerar inte heller ett enda allennarådande sakägarbegrepp i svensk rätt, utan det finns i stället en viss variation mellan olika lagstiftningar, även om kärnan att någon ska vara (tillräckligt) berörd för att vara sakägare normalt är en ledstjärna att förhålla sig till oavsett vilken lag som aktualiseras.

I fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) framgår sakägarbegreppets generella utformning särskilt tydligt genom att lagtexten inte innehåller någon definition eller beskrivning av dess närmare innebörd, trots att ”*sakägare*” i övrigt är ett ord som används relativt flitigt i fastighetsbildningslagens regelverk.² Detta utelämnande var dock ett medvetet val av lagstiftaren. I förarbetena nämns att fastighetsbildningsförrättningar, i synnerhet i form av fastighetsreglering, är en komplex åtgärd som har så vitt skilda förutsättningar att det inte är möjligt att i lagtexten precisera sakägarbegreppets närmare innebörd.³

Att fastighetsregleringar är komplexa har flera förklaringar. En generell beskrivning av problematiken är att fastighetsregleringar ofta har en effekt på befintliga rättigheter som finns upplåtna i en fastighet eller samfällighet och som kommer påverkas av regleringsåtgärden. Ibland kan det även vara oklart vilken typ av rättighetsfigur – om ens någon – som gäller för berörda mark-

* Denna text har genomgått vetenskaplig expertgranskning (peer review). Författaren vill rikta ett tack till den anonyma granskaren. Författaren vill även tacka en anonym lantmätare som gett värdefulla synpunkter på två utkast till artikeln.

** Universitetslektor i civilrätt, ssk fastighetsrätt, Juridiska institutionen vid Uppsala universitet samt föreståndare för Institutet för Fastighetsrättslig Forskning (IFF).

¹ Jfr t.ex. 42 § förvaltningslagen (2017:900): ”Ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.” Noterbart är att överklaganderätten enligt plan- och bygglagen (2010:900) utgår från 42 § förvaltningslagen, se härom 13 kap. 8 § PBL.

² Ordet *sakägare* förekommer på inte mindre än 111 ställen i FBL.

³ Se prop. 1969:128 s. B 225.

områden. Existerande rättigheter kan dessutom inte bara vara oklara, utan även okända för lantmäterimyndigheten, som har en officialutredningsplikt. Inte sällan kan fallet även vara att någon – på goda eller inte så goda grunder – använder ett markområde som han eller hon anser sig ha en rättighet till, men att det vid närmare efterforskningar är oklart om någon sådan rättighet faktiskt existerar trots att ett faktiskt nyttjande skett under viss och inte sällan relativt lång tid. Dessa ofta förekommande faktorer komplicerar tillsammans med andra orsaker ibland sakägarkretsens bestämning.

Ursprungskällorna för den åsyftade problematiken är svår att beskriva övergripande och kortfattat, men vissa av dessa oklara rättighetsförhållanden kan härledas från fastighetsbildningsinstitutets långtgående historiska anor samt dess i många avseenden komplexa utformning och förhållande till annan fastighetsrättslig lagstiftning. Många rättigheter som hävdas idag kommer ursprungligen från äldre tiders lagstiftning, exempelvis perioderna för storskifte och laga skifte, och andra jorddelningslagar som var rådande under perioden fram till att dagens fastighetsbildningslag trädde i kraft 1970. Under vissa perioder har det dessutom varit möjligt att genomföra privat jorddelning på olika sätt, och periodvis även varit möjligt att upplåta vissa typer av rättigheter genom muntliga avtal, som under vissa förutsättningar och för vissa rättighetsfigurer fortfarande kan vara gällande. Skriftlig dokumentation finns dock inte alltid att tillgå, bl.a. på grund av avsaknaden av skriftligt formkrav för vissa rättighetsfigurer, vilket gör att sakägarutredningen riskerar att bli komplicerad. Dokumentation som upprättats i samband med rättighetsupplåtelsen kan dessutom ha gått förlorad eller vara svår att tyda och förstå innebörden av sett till dagens samhälle och språkbruk.

Den rudimentärt beskrivna problembakgrunden ger en fingervisning om att det ibland kan vara mycket svårt att utreda och ta ställning till vilka som konkret är sakägare vid en fastighetsbildningsförrättning och därmed vilka som ska tas upp i sakägarkretsen. Svårigheterna gäller till viss del även för officialrättigheter eftersom dessa inte systematiskt togs upp i officiella register förrän tiden efter 1972.⁴ Officialrättigheter som bildats före 1972 kan alltså med en något liknande svårighetsgrad göra det besvärligt att bestämma vilka rättigheter som existerar och påverkas genom förrättningen.

Förevarande artikel syftar främst till att ge en överblick samt konkretisering av sakägarbegreppet som återfinns i fastighetsbildningslagen. Artikelns syfte är även att ge en något djupare förståelse för hur sakägarproblematiken kan angripas under förrättning eller domstolsprocess. Metodologiskt sker detta framför allt genom en systematisering av den praxis som utvecklats över tid. Genom systematiseringen kommer olika parametrar och principer som domstolarna använt sig av att försöka åskådliggöras. Ett delsyfte med artikeln är att sammanställningen av dessa parametrar och principer ska göra sakägarbegreppet lättare

⁴ Se prop. 1988/89:77 s. 50.

att såväl förstå som att tillämpa vid framtida situationer, även om begreppets närmare innebörd även framgent inte kommer vara helt enkelt att bestämma i konkreta fastighetsbildningssituationer.

2. Sakägarens möjlighet att hävda sina rättigheter och något om lantmäterimyndighetens roll

Att vara sakägare innebär primärt att man har möjlighet att bevaka och hävda sina intressen som eventuellt kan påverkas av den aktuella förrättningen. Hur sakägaren hävdar sina intressen kan dock variera med förutsättningarna, och det kan även variera beroende av vilket typ av rättighet det är som påverkas; exempelvis står något olika möjligheter till förfogande för någon som äger en fastighet kontra en nyttjanderättshavare.

En grundläggande möjlighet som i allmänhet följer av att bli upptagen i sak-ägarkretsen är att lantmäterimyndigheten ska kalla alla kända sakägare till ett första sammanträde, där myndigheten även ska samråda med sakägarna.⁵ Vad samrådet kan innehålla kommer naturligen variera med förutsättningarna och föreliggande intressen, men en möjlighet som står sakägarna till buds är att få tillfälle att yttra sig om förrättningen, och även möjlighet att tillsammans med lantmäterimyndigheten diskutera hur förrättningen bör genomföras, bl.a. i avseendet av regleringens omfattning och vilka mer konkreta åtgärder som bör ingå inom förrättningens ram.⁶ Lantmäterimyndigheten kan även verka för att sakägarna kan träffa frivilliga överenskommelser i sådana frågor där det är möjligt och lämpligt.

Inte sällan finns alternativa utföranden för att uppnå syftet med förrättningen, och sakägarna har därför möjlighet att inkomma med olika yrkanden som lantmäterimyndigheten får ta ställning till och pröva gentemot fastighetsbildningslagens materiella (och i viss mån även processuella) regler. Dessutom kan olika sakägare inte sällan ha olika uppfattningar om hur förrättningen bäst kan genomföras, främst eftersom olika alternativ kan komma att påverka deras specifika intressen mer eller mindre än andra alternativa genomföranden. Normalt kan man alltså utgå från att många av yrkandena som görs, när alternativa möjligheter står till buds, avser att ge bästa möjliga resultat för det intresse som sakägaren bevakar för egen räkning.

En prövning som blir aktuell, när olika yrkanden om hur syftet med regleringen kan uppnås inte är kompatibla med varandra, är att lantmäterimyndigheten efter adekvat officialutredning ska välja det alternativ som ”föranleder

⁵ Se 4 kap. 18 § FBL.

⁶ Jfr 4 kap. 25 § FBL.

minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras”.⁷ Villkoret är inte något ordinärt vinstvillkor, utan i stället ett villkor som innebär att det bästa alternativet ska väljas mot bakgrund av att lönsamheten inte *oskäligt* får försämras. Det i kronor och ören bästa alternativet är alltså inte det som nödvändigtvis behöver väljas givet att ett alternativt yrkande inte innebär att lönsamheten av projektet oskäligt försämras.⁸ Förarbetena talar härav i termer om att det totalekonomiskt bästa alternativet normalt bör väljas.⁹ Här kan exempelvis tänkas att intressen av ideell karaktär kan ges viss vikt vid bedömningen av vilket alternativ som bäst uppnår regleringens syfte; i praxis har bl.a. ideellt betonade boendevärden getts prioritet framför ett rent ekonomiskt fördelaktigare alternativ.¹⁰

Vidare behöver innehavare av vissa typer av rättigheter vara särskilt aktiva under förrättningen för att få sina intressen tillgodosedda. Bakgrunden är framför allt att bl.a. servitut och nyttjanderätter som en huvudregel upphör att gälla om marken som rättigheterna hör till blir överförd till en annan fastighet genom fastighetsreglering.¹¹ Huvudregeln är i detta avseende att mark som överförs görs det *fri från rättighetsbelastningar*.¹² Huvudregeln har dock undantag; ett sådant är att lokaliserade officialrättigheter, utan någon uttrycklig lagregel, följer marken, dvs. rättigheten anses fortsätta gälla inom samma område även efter att den aktuella marken överförs till en ny fastighet.¹³

Rättighetsinnehavare som omfattas av 7 kap. 29 § 2 st. JB måste normalt agera proaktivt under förrättningen för att förhindra att deras rättighet upphör att existera genom regleringen. Detta sker för nyttjanderätter och avtalsservitut med stöd av en särskild bestämmelse som innebär att rättighetshavaren kan yrka att servitutet eller nyttjanderätten i förrättningen ska förordnas av lantmäterimyndigheten, vilket innebär att rättigheten fortsätter gälla i området när det överförs till den nya fastigheten; även andra sakägare än den aktuella rättighetsinnehavaren kan yrka på ett sådant förordnande.¹⁴

⁷ Se 5 kap. 6 § 2 st. FBL.

⁸ Villkoret påminner mycket om lokaliseringvillkoret i 8 § anläggningslagen.

⁹ Se prop. 1969:128 s. B 366 ff.

¹⁰ Se NJA 1993 s. 7, som dock gällde 8 § anläggningslagen (1973:1149, AL). En viss nyansskillnad kan eventuellt föreligga mellan 5 kap. 6 § 2 st. FBL och 8 § AL, men i praktiken torde skillnaderna vara försumbara. Jfr vidare lönsamhetsvillkoret i 2 kap. 12 § expropriationslagen (1972:719, ExL) där förarbetena (prop. 1972:109 s. 219) explicit stadgar att alla typer av värden, såväl ekonomiska som ideella, ska ingå i lönsamhetsbedömningen.

¹¹ Se 7 kap. 29 § 2 st. JB.

¹² Jfr 7 kap. 29 § JB.

¹³ För olokaliserade officialrättigheter gäller dock 7 kap. 29 § 2 st. JB.

¹⁴ Se 5 kap. 33 a § 1 st. FBL och 7 kap. 13 § FBL, där den senare hänvisar till den första. Det kan noteras att bestämmelsen infördes 1989 i samband med en reform av fastighetsbildningslagen. Före denna tid fanns det ingen möjlighet till förordnande av varken servitut eller nyttjanderätter, utan sakägarna var i så fall nödgade att träffa frivilliga överenskommelser om en rättighets fortsatta existens. Om någon sådant överenskommelse inte kunde komma till stånd kunde dock rättighetsinnehavaren vara berättigad till ersättning. Se t.ex. NJA 1989 s. 20.

Ett förordnande kan enligt bestämmelsens ordalydelse dock endast göras om åtgärden dels är *lämplig* (i allmänhet men framför allt sett till 3 kap. FBL), dels inte *motverkar syftet* med regleringen.¹⁵ Det senare kan exempelvis vara fallet om markområdet ska användas för något specifikt ändamål – exempelvis allmän plats i en detaljplan – vilket kan innebära att denna användning inte går att utöva parallellt med ändamålet för den aktuella rättigheten. Dessas respektive användning är s.a.s. inte kompatibla med varandra, vilket gör att ett förordnande skulle motverka syftet med regleringen. Lantmäterimyndigheten behöver dock från en mer objektiv synvinkel beakta om det finns skäl som talar mot ett förordnande; alla typer av invändningar om att syftet med åtgärden motverkas genom ett förordnande av rättighetens bestånd kan alltså inte ligga till grund för att inte förordna rättigheten, utan det behöver vara sakligt grundande skäl.¹⁶ När ett förordnande görs, gäller det mot tillträdaren på samma sätt som om denne hade förvärvat marken genom köp där det gjorts förbehåll om att upplåtelsen ska fortsätta gälla i egendomen.¹⁷ Det kan även poängteras att det fordras att en sakägare tar initiativ och yrkar på att ett förordnande ska göras eftersom lantmäterimyndigheten saknar initiativrätt att förordna rättigheter ex officio.¹⁸

Om rättigheten inte går att förordna finns andra möjligheter för dess innehavare att bevaka sitt intresse. En sådan möjlighet är att lantmäterimyndigheten kan verka för att frivilliga avtal sluts om att ny rättighet kan upplåtas på nytt område. Det går även att tänka sig att sakägare under vissa omständigheter kan komma att yrka på att lantmäterimyndigheten ska pröva om det är möjligt att inrätta officialrättighet för det aktuella ändamålet på något alternativt område där ändamålet kan utövas. Även lantmäterimyndigheten kan under vissa förutsättningar ta officialinitiativ till att bilda officialrättighet. Om ingen av dessa möjligheter är möjliga att genomföra kan sakägare som förlorar sin rättighet även yrka att ersättning ska utgå för den skada förlusten av rättigheten innebär.¹⁹ En rättighetshavare kan alltså vara berättigad till ersättning vid förlust av rättigheten som sker på beskrivet sätt.²⁰

När det föreligger diverse oklarheter kring vissa frågor i förrättningen kan det ibland vara påkallat att göra en fastighetsbestämning.²¹ Huvudsyftet med en fastighetsbestämning är primärt att få till ett för framtiden bindande avgörande för vissa typer av fastighetsindelnings- och servitutsfrågor.²² För att kunna gå

¹⁵ Se prop. 1988/89:77 s. 51 ff.

¹⁶ Se prop. 1988/89:77 s. 52 ff. Jfr vidare Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson & Barbro Julstad Fastighetsbildningslagen: En kommentar under 5 kap. 33 a § 1 st. FBL. Version: 2023-11-10.

¹⁷ Se 5 kap. 33 a § 2 st. FBL.

¹⁸ Se prop. 1988/89:77 s. 52 ff.

¹⁹ Se 5 kap. 12 § FBL och vidare 5 kap. 10–11 §§ FBL. Jfr vidare NJA 1989 s. 20.

²⁰ Jfr NJA 1989 s. 20 där ersättningsfrågan behandlades även om någon ersättning inte utgick p.g.a. processuella skäl.

²¹ Se 14 kap. FBL.

²² Se prop. 1969:128 s. B 777.

vidare i en förrättning kan det ibland vara en nödvändighet att först fastighetsbestämma förhållanden som är ovissa, även mot bakgrund av att sakägarna kan ha olika uppfattningar i frågan.

Någon som är upptagen i sakägarkretsen är behörig att söka fastighetsbestämning, likväl som att lantmäterimyndigheten kan ta initiativ ex officio om det behövs under förrättningen.²³ Under vissa förutsättningar kan även samfällighetsföreningar ha initiativrätt.²⁴ Vad som kan fastighetsbestämmas framgår av 14 kap. 1 § FBL. En vanligt förekommande situation är att det föreligger oklarheter gällande hur fastighetsindelningen är beskaffad.²⁵ Det kan exempelvis vara fråga om gränsernas sträckning mellan fastigheter och således till vilken fastighet ett visst markområde tillhör äganderättsligt. Gränsens sträckning kan av olika anledningar vara oklar, men en förekommande situation är där gränserna tillkommit under olika äldre skiftesreformer, där dokumentation på ett eller annat vis är oklar, inte uppdaterad efter rättsliga förändringar som skett över tid eller delvis gått förlorad under åren som passerat sedan fastighetsindelningen genomfördes.²⁶

Även ovissa förhållanden kring samfälligheter kan fastighetsbestämmas enligt 14 kap. 1 § FBL. Bl.a. kan det bestämmas om en samfällighet över huvud taget existerar, vilken mark som hör till samfälligheten, vilka som har delaktighet i den och efter vilken grund delaktigheten är bestämd.²⁷ I likhet med situationen för oklara gränser härrör många ovissheter kring samfälligheter från åtgärder som tillkommit under olika skiftesperioder, i synnerhet under 1800-talet, vilket tillsammans med händelser som inträffat efter denna tidpunkt för samfälligheten ibland gör det svårt att veta vad som rättsligen gäller kring många förhållanden.²⁸

Vidare kan fastighetsbestämning ske av oklara förhållanden kring servitut.²⁹ Här kan lantmäterimyndigheten bestämma om servitut över huvud taget föreligger, och så fall vilket innehåll servitutsrätten har. Innehållet i en servitutsrätt kan även bestämmas för situationer där servitutet i sig inte är ovisst, utan enbart servitutets omfattning. Även här kan en vanlig situation vara att servitutsliknande rättigheter upplåtits under skiftesperioderna, men aldrig formellt sett blivit antecknat som ett uttryckligt servitut eftersom dessa formaliseringar kom att införas långt senare. Detta kan i så fall ske genom en fastighetsbestämning, som kan bestämma att rättigheten uppfyller kraven för att utgöra ett servitut.³⁰

²³ Se 14 kap. 1 a § p. 1 & 3 FBL. Se bestämmelsen i övrigt för andra som har initiativrätt.

²⁴ Se 14 kap. 1 b § FBL.

²⁵ Se 14 kap. 1 § 1 p. FBL.

²⁶ Se t.ex. NJA 1977 s. 1 som rörde gränsbestämning från storskifte som genomfördes 1804.

²⁷ Se prop. 1969:128 s. B 790.

²⁸ Se vidare exempelvis NJA 1972 s. 280 (samfällt fiske), NJA 1972 s. 553 (samfällighets existens) och NJA 1979 s. 570 (delaktighet i samfällighet).

²⁹ Se 14 kap. 1 § 2 p. FBL.

³⁰ Se t.ex. NJA 1982 s. 69 och MÖD mål nr 10251-12.

Poängterbart är att *avtalsservitut* och deras förhandenvaro endast kan fastighetsbestämmas genom officialinitiativ.

Det kan som framgått tidigare finnas ovissa nyttjanderättigheter som inte utgör servitutsrättigheter. Lantmäterimyndigheten kan dock enbart fastighetsbestämma att en rättighet utgör ett servitut. Om myndigheten kommer fram till att det *inte* är ett servitut, utan någon form av nyttjanderätt eller annan typ av civilrättslig rättighet som inte är servitut, kan *inte* fastighetsbestämningen gå vidare för att avgöra om nyttjanderätt föreligger och vilket innehåll den i så fall har eftersom nyttjanderätter inte omfattas av fastighetsbestämningen enligt 14 kap. FBL. Lantmäterimyndigheten är alltså förhindrad att formellt pröva en nyttjanderätts existens och innehåll; parterna är i stället hänvisade till att tvista om detta i allmän domstol.

En nyttjanderätts existens och innehåll kan dock, i viss likhet med ett servitut, vara centralt för en förrättnings genomförande och påverka vilket av flera sakägaryrkanden som bör ges bifall. Det finns därför andra möjligheter för lantmäterimyndigheten att beakta en eventuell nyttjanderätts existens inom ramen för förrättningen, exempelvis genom vilandeförklaring av förrättningen, vilket kan vara ett viktigt instrument att använda sig av för att lantmäterimyndigheten rättskraftigt ska kunna avgöra om civilrättsliga rättigheter föreligger. Ett annat verktyg är att lantmäterimyndigheten kan förordna om att nyttjanderätten ska fortsätta gälla i det överförda området. Beroende av vad en allmän domstol kommer fram till, i en parallell eller senare process, i ett sådant tvistemål kan lantmäterimyndighetens beslut antingen vara gällande om nyttjanderätten befinns föreligga av domstolen, eller alternativt, bli en nullitet om domstolen i stället bestämmer att någon nyttjanderätt inte föreligger.³¹

3. Lantmäterimyndighetens officialutredningsplikt och övergripande om sakägarkretsen

3.1 Översikt av FBL:s sakägarregler

Fastighetsbildningslagens mest centrala regel om vem som ska klassas som sakägare återfinns i 4 kap. 11 § FBL. Lagtexten är dock ganska intetsägende och ger inte särskilt mycket vägledning. I första stycket framgår, som vi ska fördjupa oss i nedan, att lantmäterimyndigheten ex officio ska ”I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt ... utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare”.³² Det är tydligt att ägare av fastighet som berörs är sakägare, men

³¹ Jfr *Fritidshuset i Eda* NJA 2013 s. 783 p. 15 med hänvisning till prop. 1969:128 s. B 314.

³² Se 4 kap. 11 § 1 st. FBL.

i övrigt framstår det som mer oklart eftersom den generella utgångspunkten är att någon kan vara sakägare enligt den något svävande skrivelsen ”på annan grund”.

Trots att lagtexten inte uttryckligen omnämner olika typer av rättighetsfigurer ska dessa anses falla in under sakägarbegreppet om rättigheterna påverkas i tillräckligt stor utsträckning. Detta gäller såväl officialrättigheter som civilrättsligt avtalade rättigheter. Principiellt torde det alltså inte finnas någon begränsning av rättighetsfigurens karaktär så till vida att rättigheten i fråga berörs av förrättningen tillräckligt mycket.³³

Rättighetsfigurer som faller in under bestämmelsen är exempelvis servitut, som ju följer äganderätten till fastigheten och inte personen.³⁴ Även samfälligheter och deläggande av samfälligheter omfattas av bestämmelsen. Vad som gäller för dessa följer av bestämmelsens fjärde stycke, där det framgår att vid förrättningar som angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening är föreningen sakägare i stället för samfällighetens delägare.³⁵

Nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft faller noterbart *inte* in under 4 kap. 11 § FBL. Dessa rättighetsfigurer har i stället, med oklara motiv varför, av lagstiftaren ansetts behöva en helt egen bestämmelse genom 5 kap. 34 § FBL. Från lagtexten följer att innehavare av denna typ av rättighetsfigur är sakägare om regleringen *har betydelse* för denne. I motiven betonas att varje obetydlig inverkan på rättigheten inte kvalificerar rättighetshavaren som sakägare, utan det krävs att inverkan ska vara av *betydelse* för denne,³⁶ dvs. effekten på rättigheten måste, i brist på bättre ordval, vara av viss magnitud för att kvalificering till sakägare ska ske.

Vidare torde det inte finnas någon begränsning vad gäller vilka typer av nyttjanderätter det är fråga om som ska beröras enligt bestämmelsen. Ordalydelsen nämner enbart ”nyttjanderätt” vilket torde innebära att i princip alla tänkbara nyttjanderätter omfattas av 5 kap. 34 § FBL. Inte heller motiven tar i detta avseende upp några begränsningar.³⁷

Det kan vidare poängteras, vilket vi ska återkomma till nedan mer fördjupande, att lantmäterimyndigheten inte behöver fastställa att en rättighet *de facto* existerar för att någon ska upptas som sakägare. Under vissa förutsättningar ska den som *hävdar* sig vara rättighetsinnehavare, men det är oklart och/eller tvistigt om rättighet faktiskt föreligger, trots föreliggande osäkerhetsmoment upptas i sakägarkretsen.

En delförklaring till detta är att sakägarbegreppet i fastighetsbildningslagen kan sägas utgå från en slags försiktighetsprincip. Försiktighetsprincipen är dock

³³ Jfr prop. 1969:128 s. B 220 ff.

³⁴ Jfr prop. 1988/89:77 s. 82 ff.

³⁵ Under vissa omständigheter är trots fjärde stycket delägarna sakägare i förrättningen, se *Lastageplatserna på Skaftölandet* NJA 2023 s. 104. Vi ska återvända till situationen senare i artikeln.

³⁶ Se prop. 1969:128 s. B 495.

³⁷ Jfr prop. 1969:128 s. B 495.

inget som explicit framgår av varken fastighetsbildningslagens regler eller förarbeten, utan är i stället något som kan sägas ha utvecklas av HD genom praxis. Poängterbart är att HD inte heller använder ordet ”försiktighetsprincip” i sina skrivelser, utan det är min beskrivning av vad rättsfallen sammantaget kan sägas ge uttryck för. Vi återvänder till försiktighetsprincipen nedan där den kommer utvecklas och konkretiseras.

3.2 Officialutredningen av sakägarkretsen ex officio

Lantmäterimyndigheten har en skyldighet att ex officio ta fram allt underlag som behövs för att förrättningen ska kunna genomföras på ett adekvat sätt.³⁸ Detta gäller även för fastställandet av sakägarkretsen. Det finns dock generella begränsningar för hur långtgående officialutredningsplikten sträcker sig. I förarbetena framgår en allmän ledstjärna om att det måste finnas en balans mellan å ena sidan det som i allmänhet kan beskrivas som *transaktionskostnader* (ett effektivitetsargument) och å andra sidan rättssäkerhet.³⁹ Utredningarna ska därför, vilket framgår av lagtexten, som en övergripande princip inte göras mer omfattande än vad som är nödvändigt sett till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt för det enskilda fallet.⁴⁰ Motivet torde vara att krav på att alltid upprätta fullständiga och uttömmande utredningar över diverse förhållanden många gånger skulle bli orimligt dyrt sett till framför allt förrättningskostnadernas storlek kontra vad som mer konkret vinnns genom att göra omfattande utredningar.

En helt uttömmande sakägarkrets är därför inte något absolut krav, och kanske inte heller något eftersträvänsvärt sett till transaktionskostnaderna, utan hur långtgående utredningar som behöver göras avgörs av omständigheterna i det enskilda fallet, hur förrättningen påverkar olika intressen, rättssäkerhetsaspekter och möjligen vad som framstår som rimligt sett till dessa aspekter.⁴¹ Som påpekats i lagkommentaren till FBL ligger det dock i fastighetsregleringens komplexa natur att det inte särskilt så sällan fordras relativt omfattande utredningar för att ens kunna få en överblick av vilka intressen som kommer påverkas samt effekterna från regleringen på dessa intressen;⁴² för att kunna ta ställning till att någon inte ska ingå i sakägarkretsen kan alltså ibland relativt omfattande utred-

³⁸ Se 4 kap. 25 § FBL.

³⁹ Jfr prop. 1969:128 s. B 190 ff.

⁴⁰ Se 4 kap. 11 § 1 st. FBL. Se vidare prop. 1988/89:77 s. 84.

⁴¹ Jfr prop. 1988/89:77 s. 84. Som vi ska återkomma till nedan har nog tröskeln för att bli sakägare blivit lägre efter *Lastageplatserna på Skaftölandet* NJA 2023 s. 104, dvs. utredningsplikten och vilka som ska upptas som sakägare är efter domen mer långtgående än vad som var gängse uppfattning tidigare.

⁴² Se Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson & Barbro Julstad Fastighetsbildningslagen (version 2023-11-23) till 4 kap. 11 §.

ningar behöva göras. Till detta kan även läggas att det många gånger kan finnas flera alternativa utföranden som behöver utredas;⁴³ olika alternativ kan därför påverka olika personers intressen på olika sätt och kan därför vara något som påverkar utredningen av sakägarkretsen.⁴⁴ Sakägarkretsen är alltså dynamisk under förrättningsprocessen så till vida att det såväl kan tillkomma som falla ifrån sakägare under processens gång.⁴⁵

Vid utredningen av vilka som är sakägare i förrättningen kan dock lantmäterimyndigheten till viss del få hjälp av berörda fastigheters ägare. Under vissa omständigheter, om det anses skäligt att den sökande skaffar fram uppgifter eller om denne ändå har tillgång till dessa, ska i förrättningsansökan anges vilka andra fastigheter som berörs och vilka som är ägare till dessa. Den sökande ska i ansökan dessutom ange vilka som är innehavare av eventuella servitut, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft.⁴⁶ Enligt förarbetena ska ägarnas skyldighet ses som ett *komplement* till officialutredningsplikten.⁴⁷

Vidare kan även lantmäterimyndigheten under själva förrättningen *begära* att ägare till fastighet som berörs, dvs. även någon annan än den sökande fastighetens ägare, ska uppge kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Om ägaren åsidosätter en sådan begäran riskerar han eller hon att bli ersättningsskyldig för den skada som en rättighetshavare kan drabbas av.⁴⁸ Någon ersättningsskyldighet uppkommer dock inte om det funnits giltiga skäl för att inte förmedla informationen, exempelvis om lantmäterimyndigheten trots ägarens underlåtenhet borde ha känt till rättighetens existens.⁴⁹

Lantmäterimyndighetens utredningsplikt ex officio upphör därför inte genom att myndigheten begär underlag från berörda fastighetsägare eller om underlaget som tillhandahålls från ägarna är ofullständigt. I NJA 1998 s. 142 hade dåvarande Banverket ansökt om att ett överfartservitut över järnväg skulle upphävas i syfte att permanent stänga järnvägsövergången. Fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) fattade beslut att servitutet skulle upphävas samt att ett nytt servitut för den härskande fastigheten skulle bildas på ett nytt område. På den härskande fastigheten fanns dock en byggnad på ofri grund – ett fritidshus – som var upplåtet med nyttjanderätt.

Den aktuella vägen som skulle stängas, vilken fritidshusets ägare inte hade någon formell rätt att använda, var den enda möjligheten att ta sig till och från fritidshuset. Beslutet att stänga vägen innebar alltså att fritidshuset fysiskt blev helt avskuret då det inte längre gick att ta sig till området för byggnaden. Ägaren

⁴³ Jfr 5 kap. 6 § 2 st. FBL.

⁴⁴ Se vidare Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson & Barbro Julstad Fastighetsbildningslagen (version 2023-11-23) till 4 kap. 11 §.

⁴⁵ Jfr Lantmäterimyndighetens Handbok till FBL under 4 kap. 11 § FBL.

⁴⁶ Se 4 kap. 8 § 2 st. FBL.

⁴⁷ Se prop. 1988/89:77 s. 84.

⁴⁸ Se 4 kap. 11 § 2 st. FBL.

⁴⁹ Se prop. 1988/89:77 s. 84.

till fritidshuset togs inte upp i sakägarkretsen av FBM. Det var dock under förrättningen känt för FBM att det fanns en nyttjanderätt, men inte vem som var innehavare. Under förrättningen hade den härskande fastighetens ägare nämligen upplyst FBM om att nyttjanderätten existerade, men ägaren kunde inte komma ihåg namn eller adress på innehavaren.⁵⁰ Huset var dessutom utmärkt på en karta, dock inte upptaget i taxeringsregistret.

Av HD:s domskäl framgår att lantmäterimyndighetens officialutredningsplikt inte upphör på grundval av att en tillfrågad ägare brister i att tillhandahålla adekvat underlag till myndighetens bedömning av sakägarkretsen. Förhållandena i det aktuella fallet innebar enligt HD att FBM borde ha gått längre i sina utredningsåtgärder för att bringa klarhet kring den i och för sig kända nyttjanderätten. Det borde även ha varit uppenbart för FBM att den aktuella vägen användes av ägaren till fritidshuset – trots avsaknad av formell rätt för detta ändamål – eftersom den aktuella vägen var den enda som förband fritidshuset till allmän väg. FBM borde alltså ha insett att det fanns hög sannolikhet för att någons intresse påverkades på ett sådant sätt att denne borde ha varit sakägare i förrättningen. Noterbart är även att HD:s slutsatser ligger i linje med förarbetsuttalandena om att ägares upplysningsplikt ska ses som ett komplement till lantmäterimyndighetens officialutredningsplikt och alltså inte något som ersätter densamma.⁵¹

Att formell rätt att använda annans egendom saknas för exempelvis en nyttjanderättshavare behöver alltså inte nödvändigtvis innebära att denne inte ska tas upp som sakägare – tvärtom kan enligt domen nyttjandet i sig vara skäl nog att bli upptagen till sakägarkretsen eftersom en nyttjanderätt påverkas, om än inte en nyttjanderätt till området som explicit berörs av förrättningen.⁵² I det aktuella fallet ansågs med anledning av det återgivna domvilla föreligga.

En faktor som kan göra att officialutredningsplikten utökas är om det i det enskilda fallet finns indicier som indikerar att någon slags rättighet kan föreligga inom området som omfattas av fastighetsregleringen. En relativt vanligt förekommande situation kan i detta avseende vara, som antytts i det föregående, att det finns tecken på att någon annan än fastighetsägaren eller delägarna av en samfällighet använder ett visst markområde. Det kan exempelvis vara en väg eller någon annan anläggning som fysiskt finns på platsen, vilket gör att lantmäterimyndigheten kan ha anledning att gräva djupare i avseendet om det finns någon existerande rättighet som kommer påverkas genom förrättningen. Föreliggande omständigheter kan med andra ord på indirekt väg göra att myndigheten borde inse att en sakägare kan finnas.

NJA 1991 s. 37 rörde s.k. sanering av fastighetsindelningen, vilket i förevarande fall innebar att samfällad mark för stenbrott genom fastighetsreglering överfördes till ett antal omkringliggande fastigheter som var delägare i sam-

⁵⁰ En person boendes i Falköping var den information som förmedlades till FBM.

⁵¹ Se prop. 1988/89:77 s. 51 & s. 84.

⁵² Vi återvänder till frågan nedan.

fälligheten. En till samfälligheten gränsande fastighet, som inte var delägare i samfälligheten, hade byggnad på mark tillhörande samfälligheten samt två utfartsvägar över den samfällda marken som var de enda vägarna som ombesörjde fastigheten. Enligt uppgift i målet hade dessa områden brukats av ägaren, med stöd av någon muntlig rättighet, sedan fastigheten avsöndrades 1878.⁵³ Byggnaden och vägarna fanns även utmärkta på den karta som användes vid förrättningen. Ägaren till fastigheten togs dock inte upp i sakägarkretsen, utan denne fick kännedom om förrättningen först några år efter att den vunnit laga kraft och anförde därefter domvilla med anledning av att man ansåg att man borde ha varit sakägare vid förrättningen.

Av HD:s domskäl framgår att det hade varit väsentligt att utreda vem som nyttjade vägar och byggnad, och även med vilken rätt, särskilt med anledning av att dessa fanns utmärkta på den aktuella kartan samt att området för samfälligheten gränsade till bebyggelse. Även om HD inte säger det ordagrant i domskälen, kan skrivningarna rimligen inte tolkas på annat sätt än att indicierna som fanns i det aktuella fallet innebar att utredningen hade behövt gå djupare för att bringa klarhet i om det fanns några rättighetshavare för vägar och byggnader. Finns exempelvis vägar i anslutning till bebyggelse, som i övrigt saknar vägar än de aktuella, går det alltså normalt att misstänka att dessa eventuellt används av bebyggelsens ägare och att det därmed kan föreligga rättigheter som ombesörjer bebyggelsens behov av utfart och liknande transportbehov, vilket fordrar en utökad utredning för att klargöra dessa förhållanden. Dessa typer av indicier går alltså inte att avfärda eftersom det exempelvis kan finnas muntligt upplåtna rättigheter som fortfarande gäller.

Det i föregående återgivna rättsfallet NJA 1998 s. 142 är också ett exempel där utredningsplikten utökades eftersom fastighetsägaren hade uppgivit omständigheter som gjorde gällande att en rättighet fanns. Även i det fall fastighetsägaren *inte* hade informerat lantmäterimyndigheten om dessa förhållanden torde officialutredningsplikten ha blivit utökad eftersom det aktuella fritidshuset fanns utmärkt tillsammans med vägen på den karta som användes i förrättningen. Det gick alltså på goda grunder att misstänka att det kunde finnas någon form av rättighet, vilken skulle komma att påverkas av förrättningen eftersom den aktuella vägen var den enda som gick till fritidshuset.⁵⁴ Indicier om rättighets (möjliga) existens utökar alltså tveklöst utredningsplikten.

En annan faktor som kan göra att officialutredningsplikten utökas är om det finns inskrivna rättigheter, där det dock föreligger oklarheter dels huruvida dessa fortfarande gäller och vem som har rätt att nyttja rättigheterna, dels vilken typ av rättighetsfigur – normalt servitut eller nyttjanderätt – det är fråga om. NJA

⁵³ Noterbart är att byggnadens ägare – och enligt uppgift även tidigare ägare – trodde sig vara ägare till marken där byggnaden stod, men insåg att så inte var fallet när denne fick ta del av förrättningshandlingarna efter att förrättningen vunnit laga kraft.

⁵⁴ Nyttjanderätten till marken där fritidshuset påverkades alltså negativt av vägens stängning trots att någon rättighet för nyttjanderättshavaren att formellt sett använda vägen inte förelåg.

2001 s. 593 handlade om en inskrivning om rätt till grusuttag på en fastighet och gällde till förmån för det något oklara subjektet ”Oknöns innebyggare”. Inskrivningen gjordes 1915 och grundade sig på ett villkor i ett köpeavtal från samma år. Inskrivningen förnyades 1970. Fastigheten som rättigheten gällde i reglerades över till en annan fastighet, vilket gjorde att den förstnämnda fastigheten utplånades. Ingen av de potentiella rättighetshavarna till grustakten blev upptagna i sakägarkretsen eftersom FBM, utan närmare motivering eller utredningsarbeten, bedömde att rättigheten hade upphört. I målet konstaterades att rättigheten hade brukats även efter 1970 års inskrivningsförnyelse, men att det var oklart om den fortfarande gällde vid tidpunkten för fastighetsregleringen. Om den fortfarande gällde vid den tidpunkten hade den dock upphört genom marköverföringen enligt 7 kap. 29 § 2 st. JB.

Enligt HD borde FBM mer utförligt ha utrett förhållandena kring den inskrivna rättigheten och om den fortfarande gällde eftersom det enligt HD *inte var uppenbart* att eventuella rättighetsinnehavare saknat ställning som sakägare under förrättningen. Ordvalet är intressant eftersom HD betonar att en mer djupgående utredning fordras just om det *inte är uppenbart* att någon inte berörs av förrättningen. Finns exempelvis indicier som pekar på att någon potentiellt kan vara berörd av förrättningen är det rimligen svårt att komma till slutsatsen att det är uppenbart att dessa inte berörs och ska lämnas utanför sakägarkretsen; officialutredningsplikten borde rimligen utökas vid dessa typer av förutsättningar.⁵⁵ En inskriven rättighet kan, i likhet med situationen i NJA 2001 s. 593, alltså vara en sådan förutsättning som gör att förhållandena behöver klarläggas ytterligare innan ett ställningstagande kan göras över sakägarkretsens sammansättning.

3.3 När det är ovisst: framväxt av försiktighetsprincip i praxis

En vanlig missuppfattning torde vara att det under förrättningen behöver säkerställas att det faktiskt finns en rättighet för att någon ska tas upp i sakägarkretsen. Så är dock inte fallet. I praxis har HD stakat ut en riktning som övergripande innebär att sakägarkretsen ska bestämmas med ledning av något som kanske bäst kan betecknas som en *försiktighetsprincip*.⁵⁶ Övergripande kan den sägas innebära att om ovissa förutsättningar råder kring exempelvis en rättighets existens ska lantmäterimyndigheten trots detta normalt uppta den som potentiellt kan vara innehavare av rättigheten som sakägare så att denne, i det fall den hävdade rättigheten senare visar sig finnas, under förrättningen haft möjlighet att bevaka sina eventuella intressen och utöva inflytande på processens gång. Om

⁵⁵ Se vidare t.ex. MÖD mål nr F 11079-16 där domstolen med referens till NJA 2001 s. 593 anför att det inte var uppenbart att ett antal fastighetsägare saknat ställning som sakägare.

⁵⁶ Se främst *Fritidshuset i Eda* NJA 2013 s. 783 och *Sjövistet på Värmdö* NJA 2023 s. 859. Även i *Grustakten* NJA 2001 s. 593 kan HD sägas ha använt en försiktighetsprincip, även om det inte var lika tydligt som i de två förstnämnda målen.

personen inte upptas som sakägare, och det senare visar sig finnas en rättighet, är risken överhängande att domvilla kan återopas av rättighetsinnehavaren och förrättningen helt eller delvis behöver göras om.⁵⁷

Försiktighetsprincipen som utvecklats i praxis bygger delvis på 4 kap. 11 § 3 st. FBL. I denna bestämmelse framgår att när det är ovisst vem av flera som äger en fastighet, eller som innehar en rättighet, ska alla behandlas som sakägare. Ordalydelsen i lagtexten tar framför allt sikte på situationen när det finns konkurrerande anspråk till en fastighet eller till en rättighet.⁵⁸ Vid dessa förutsättningar innebär bestämmelsen att samtliga som gör anspråk på fastigheten eller rättigheten ska upptas som sakägare, och tvisten får sedan lösas på annat håll i en separat process. Resultatet blir därför att alla är sakägare parallellt med varandra så länge som förrättningen pågår eller fram tills dess att det har bringats klarhet i vem som har bättre rätt till fastigheten eller rättigheten.⁵⁹

Situationen kan exemplifieras genom ett mål som har varit föremål för prövning av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).⁶⁰ I målet skulle en fastighet med fyra delägare, som ägde lika stor andel vardera, klyvas enligt 11 kap. FBL.⁶¹ En femte person hävdade att denne hade förvärvat hälften till en av delägarnas andel och därmed ägde 12,5 % av fastigheten. Till stöd för sitt påstående åberopades ett köpebrev. Övriga delägare hävdade att något giltigt köp ej hade ägt rum och att den femte personen därför inte var delägare till fastigheten. Lantmäterimyndigheten tog inte upp den femte personen i sakägarkretsen, främst på grund av att någon lagfart inte kunde uppvisas. MÖD menar dock att ägarsituationen, trots avsaknad av lagfart hos den femte personen, framstår som oviss och att köpebrevet därför inte kan lämnas utan avseende i sakägarfrågan. Enligt 4 kap. 11 § 3 st. FBL ska därför enligt MÖD samtliga som hävdar rätt till fastigheten tas upp i sakägarkretsen, vilket i målet innebar att även den femte personen borde ha varit sakägare i förrättningen.

Lagtextens ordalydelse behandlar alltså den specifika situationen när *flera* personer hävdar äganderätt till fastighet eller innehav av rättighet, och det är oklart vem eller vilka som har bättre rätt. En annan, kanske mer vanligt förekommande situation, är den i ovan beskrivna när det är ovisst om en rättighet över huvud taget existerar. Situationen skiljer sig från den som lagtexten beskriver i avseendet att det inte är fråga om några konkurrerande anspråk mellan flera personer, utan i stället att det föreligger oklarheter kring en påstådd rättighetsfigurs själva existens eller innehåll.

⁵⁷ Se t.ex. NJA 2013 s. 783 och NJA 2023 s. 859. Se vidare t.ex. MÖD mål nr 5906-13 där lantmäterimyndigheten hade glömt bort att ta upp innehavare av ett arrende som sakägare, vilket gjorde att domvilla förelåg.

⁵⁸ Se Lantmäteriet Handbok FBL under 4 kap. 11 § 3 st. FBL. Version: 2023-11-23.

⁵⁹ Lantmäteriet Handbok FBL under 4 kap. 11 § 3 st. FBL. Version: 2023-11-23.

⁶⁰ Se MÖD Mål nr F 10387-19.

⁶¹ Det var alltså inte fråga om fastighetsreglering, men 4 kap. 11 § FBL var tillämplig.

För den beskrivna typsituationen har HD med stöd av framför allt ändamåls-
överbägganden slagit fast att 4 kap. 11 § 3 st. FBL ska äga motsvarande tillämp-
ning, vilket innebär att även den som påstår sig ha en rättighet normalt bör ingå i
sakägarkretsen, givet att påståendet om rättigheten inte är uppenbart ogrundat.⁶²
I NJA 2013 s. 783 skedde en marköverföring genom fastighetsreglering samt en
fastighetsbestämning. I målet var det oklart om ett fritidshus på ofri grund låg på
en fastighet, en samfällighet eller delvis på båda. Ägaren till fritidshuset menade
att nyttjanderättsavtal fanns med såväl fastighetsägaren som samfälligheten;
bl.a. åberopades att sådant avtal ingåtts skriftligen med företrädare för samfäl-
ligheten.⁶³ Lantmäterimyndigheten bedömde dock avtalet med samfälligheten
som ogiltigt och tog därför inte upp fritidshusägaren till sakägarkretsen. Vid
förrättningen gjordes en fastighetsbestämning som slog fast att fritidshuset låg
på såväl fastigheten som samfälligheten. Efter fastighetsregleringen låg huset
dock enbart på fastigheten. Fritidshusägaren överklagade förrättningsbeslutet
och yrkade att man borde ha varit sakägare i förrättningen. För frågan om ägaren
av fritidshuset var sakägare i förrättningen slår HD till att börja med fast att:

Det som sägs i 4 kap. 11 § tredje stycket fastighetsbildningslagen om att samtliga ska behandlas
som sakägare bör gälla inte bara vid ovisshet i fråga om vem av flera som är ägare eller nyttjande-
rättshavare, utan det bör ha motsvarande tillämpning när det är ovisst om en påstådd rätt alls
föreligger. En sådan tolkning framstår som ändamålsenlig, och den får stöd av uttalanden i den
juridiska litteraturen ...⁶⁴

I domskälen till det aktuella fallet berörde HD ytterligare en mycket intressant
omständighet, som hade betydelse för slutsatsen i domen. HD konstaterade å ena
sidan att den som företrädde samfälligheten inte var behörig att ingå nyttjande-
rättsavtal så som skett i det aktuella fallet, men att fritidshusägaren å andra sidan
nyttjat markområdet under lång tid och dessutom betalat ersättning för nyttjan-
det till samfälligheten i enlighet med det påstådda avtalet. Mot bakgrund av
dessa omständigheter kunde enligt HD fritidshusägarens "... påstående om nytt-
janderätt till den av dem nyttjade tomtmarken inte anses vara uppenbart ogrund-
dat. Det medför att de ska behandlas som sakägare vid fastighetsregleringen".⁶⁵

Att en påstådd rättighetsinnehavare har handlat i tron om att ett giltigt avtal
föreligger, och att handlandet inte är *uppenbart* ogrundat, kan alltså spela in i
bedömningen om denne är sakägare i en förrättning. En annan faktor som torde
kunna ha betydelse, som HD dock inte berör i detta mål men som har stora lik-
heter med angränsande praxis, är att samfälligheten också handlat på ett sätt som
om det fanns en nyttjanderätt, åtminstone i avseendet att samfälligheten förhållit
sig passiv och inte vidtagit några aktiva åtgärder mot nyttjandet av marken för

⁶² Se NJA 2013 s. 783 p. 10–11. Se vidare även NJA 2023 s. 859 p. 17.

⁶³ Även ett muntligt nyttjanderättsavtal som ingåtts mellan fritidshuset ägare och fastighetsägaren
1948 åberopades. Detta (eventuella) avtal är av mindre intresse för slutsatserna i domen.

⁶⁴ Se p. 10. Min egna kursivering.

⁶⁵ Se p. 11.

fritidshusändamålet; tvärtom hade samfälligheten i målet tagit emot vederlag för nyttjandet. Även passivitet från motparten torde alltså vara en faktor kan spela in för bedömningen av om en påstådd rättighetsinnehavare bör upptas till sakägarkretsen eller ej, eftersom detta kan ha betydelse för hur man bör tolka vad som utgör ej uppenbart ogrundade anspråk. Här torde även tidsaspekten spela in; desto längre tid motparten varit passiv desto mer talar för att anspråket inte är ogrundat. Poängterbart är att ett anspråk som inte är ogrundat i ett senare skede kan visa sig sakna rättslig grund, men detta har mindre betydelse när det kommer till att bestämma sakägarkretsen.

Vidare kan det även poängteras att HD inte tar ställning till om en nyttjanderätt de facto föreligger i det aktuella målet. En central aspekt i domen är i stället att HD beaktar att det finns omständigheter som behöver *klarläggas* och *eventuellt prövas* i en separat tvistemålsprocess i allmän domstol för att parterna s.a.s. ska få ett definitivt besked i frågan om nyttjanderättens existens.⁶⁶ För sakägarfrågan behöver dock, vilket är ett tydligt budskap från HD i domen, en sådan tvistemålsprocess inte vara slutligt avgjort. Tvärtom räcker det med att någon gör rättighetsanspråk, som inte är uppenbart ogrundade, för att denne normalt ska upptas i sakägarkretsen.

Försiktighetsprincipen när rättigheters bestånd är oklara har kommit att befästas genom senare praxis.⁶⁷ I *Sjövistet på Värmdö* NJA 2023 s. 859 fanns en samfällighet som bildades 1947 med ändamålet sjöviste, som ursprungligen delägdes av två fastigheter. Två avtal ingicks 1972 mellan respektive delägare och en tredje fastighet om att den senare skulle ha rätt att nyttja sjövistet. Det ena avtalet blev inskrivet som ett avtalsservitut, medan det andra inte skrevs in. I två separata förrättningar överfördes senare de ursprungliga deläggande fastigheternas andel i samfälligheten till två andra fastigheter, som ägdes av samma person. Ägaren till den tredje fastigheten informerades inte över huvud taget om förrättningarna, och inte heller om besluten, och togs således inte heller upp i sakägarkretsen. När det blev känt för denne att förrättningen genomförts och vunnit laga kraft återopades dock domvilla med hänvisning till att det fanns en rättighet att använda sjövistet och att man därmed borde ha varit sakägare under förrättningen.

I målet var det mycket som var oklart kring den påstådda rättigheten. Det var oklart om det var ett servitut eller om det var en nyttjanderätt, eller om det alternativt inte var någotdera utan i stället en annan typ av civilrättsligt avtal som inte

⁶⁶ Jfr p. 14.

⁶⁷ I MÖD mål nr F 10079-16 var flera olika påstådda rättigheters status ovissa. Påstådda rättighetsinnehavare togs dock inte upp i sakägarkretsen, trots att vissa påstådda rättigheter fanns inskrivna. MÖD slår fast, med hänvisning till NJA 2013 s. 783, att det inte är uppenbart att dessa saknar ställning som sakägare och att det därmed föreligger domvilla. I MÖD mål nr F 9000-14 påstod en person ha åborätt på en fastighet. Personen togs inte upp som sakägare under en förrättning som berörde markområdet för den påstådda åborätten. Enligt MÖD borde detta utretts mer noggrant och domvilla ansågs föreligga.

längre gällde eftersom avtalen ingåtts mellan tidigare ägare till fastigheterna. En delförklaring till rådande ovisshet finns även i 7 kap. 9 § JB där det framgår att avtal som upplåts i andel i fastighet eller samfällighet inte har verkan som servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft.⁶⁸ Lantmäterimyndigheten bedömde att så var fallet i det aktuella målet, dvs. att avtalen från 1972 inte hade verkan som servitut eller nyttjanderätt eftersom avtalen gällde i andelar.

Enligt förarbetena finns dock sådan avsedd verkan om avtal finns i *samtliga* andelar i en fastighet eller samfällighet, dvs. om avtal ingås på ett sätt så att rättighetsförvärvaren får tillgång till *hela* egendomen genom upplåtelse i samtliga andelar. Då har avtalen tillsammans verkan som servitut eller nyttjanderätt.⁶⁹ Om detta är uppfyllt kan det alltså finnas en giltig sakrätt trots ordalydelsen i 7 kap. 9 § JB. I det aktuella målet var detta dock oklart tillsammans med vilken rättighetsfigur det eventuellt var fråga om och även om någon påstådd rättighet fortfarande existerade i dagsläget då fastigheterna under åren som passerat bytt ägare samt att inskrivning saknades för ett av avtalen. Även civilrättsliga avtal, som inte är s.a.s. renodlade servitut eller nyttjanderätter, torde normalt falla in under sakägarbegreppet om dessa påverkas av förrättningen.⁷⁰ Det torde exempelvis kunna vara fråga om bebyggelse reglerande bestämmelser, som inte utgör villaservitut, men som gäller obligationsrättsligt mellan parterna.

I målet var det ostridigt att ägaren av den tredje fastigheten, sedan denne förvärvade fastigheten 1985, hade använt sjövistet i enlighet med 1972 års avtal oavbrutet fram tills att rättigheten kom att ifrågasättas efter att förrättningen vunnit laga kraft. I domens slutsatser anförde HD att förhållandena kring rättigheten förvisso var ovissa, men att ägarens påstående om att en rättighet existerade inte kan anses vara uppenbart ogrundat. Ägaren till den tredje fastigheten borde därför ha varit sakägare vid förrättningen och domvilla ansågs föreligga.

Att HD kom fram till att ägaren av den tredje fastigheten borde ha varit sakägare i förrättningen är inte särskilt överraskande sett till rättskällematerialet. Mer överraskande är att denne inte upptogs i sakägarkretsen från första början eftersom det var uppenbart att markområdet användes av någon som inte var delägare av samfälligheten. En omständighet som inte nämnts tidigare är att ett yrkande gjordes från en delägare under den första förrättningen som innebar att det påstådda servitutet skulle fortsätta gälla i andelen efter överföringen. Även om yrkandet avslogs med hänvisning till 7 kap. 9 § JB framstår det som att delägarna i samfälligheten uppfattade att det fanns en giltig rättighet. Detta sammantaget borde ha räckt för att lantmäterimyndigheten skulle ha utrett frågan mer utförligt och upptagit den som använde sjövistet med stöd av avtal – gällande eller ej – som sakägare.

⁶⁸ Se vidare NJA 1957 s. 787 där HD bl.a. fastslog att servitut inte kan föreligga om det är begränsat till fastighets andel i samfällighet. Se dock undantag från 7 kap. 9 § JB i 10 kap. 5 § 2 st. FBL, s.k. andelsservitut, som även behandlas nedan.

⁶⁹ Se prop. 1970:20 s. B 375 ff. Jfr vidare p. 15 i aktuell dom.

⁷⁰ Se ovan.

Det tål att upprepas att rättighetsfrågan inte behöver vara slutligt avgjord under förrättningen eller domstolsförhandlingen för att någon ska bli sakägare, utan det räcker med att det finns oklara omständigheter runt den påstådda rättigheten som inte kan avfärdas som uppenbart ogrundade för att någon ska upptas som sakägare. Att lantmäterimyndigheten tar ställning till att en rättighet inte är giltig eller att avtalet inte har verkan som ett servitut eller nyttjanderätt hindrar inte heller att den som påstår att en sådan rättighet föreligger också tas upp i sakägarkretsen.⁷¹ Någon kan alltså vara sakägare samtidigt som lantmäterimyndigheten själva tar ställning till att rättigheten inte finns eftersom detta ställningstagande inte ensamt är skäl nog för att exkludera någon från sakägarkretsen. Påståendet kan i förstone verka märkligt, men kan framför allt förklaras genom att påståenden om rättigheters existens som inte är ogrundade i ett senare skede kan fastställas av en allmän domstol, vilket skulle leda till domvilla av förrättningen om rättighetshävdaren inte tagits upp i sakägarkretsen. Försiktighetsprincipen leder alltså förhoppningsvis till att förrättningar, helt eller delvis, inte behöver göras om.

4. Närmare om sakägarbegreppet vid olika typsituationer

4.1 Nyttjanderätt

Innehavare av en nyttjanderätt är som framgått genom föregående kapitel sakägare om den aktuella regleringen är av betydelse för honom eller henne.⁷² Vi har tidigare i artikeln slagit fast att nyttjanderätten inte nödvändigtvis behöver ligga på det aktuella markområdet som berörs av regleringen i förrättningen, utan det räcker ibland med att rättighetshavaren påverkas indirekt för att denne ska upptas i sakägarkretsen. I NJA 1998 s. 142 har detta åskådliggjorts genom att ett markområde som belastades med nyttjanderätt för fritidshus på ofri grund kan beröras på ett sådant sätt om den enda vägen till markområdet där nyttjanderätten är lokaliserad stängs genom regleringen, och detta trots att nyttjanderätts-havaren inte har någon formell rätt att använda vägen.

I ett liknande fall hade dåvarande Banverket ansökt om fastighetsreglering med syfte att upphäva ett servitut för väg över järnväg.⁷³ Den härskande fastigheten var i sin helhet utarrenderad till en annan person. Nyttjanderättshavaren hade inte något formell rätt att använda vägen eller järnvägsövergången, och denne blev inte upptagen som sakägare och hade inte heller kännedom om förrättningen. Lantmäterimyndigheten beslutade i enlighet med ansökan och

⁷¹ Se NJA 2013 s. 783, främst p. 15–16.

⁷² Se 5 kap. 34 § FBL.

⁷³ Se HD mål nr Ö 971-88.

stängde därefter vägen för trafik. Nyttjanderättshavaren ansökte om domvilla eftersom man inte hade tagits upp i sakägarkretsen.

Ett problem i fallet var att nyttjanderättshavaren inte hade något formell rätt att använda vägen och järnvägsövergången. Det fanns med andra ord inte något direkt rättighetsförhållande mellan den tjänande fastigheten och nyttjanderättshavaren. HD uttalar dock i domskälen att det genom nyttjanderättsupplåtelsen följer en *befogenhet* att använda den härskande fastighetens vägservitut, vilket gör att nyttjanderättshavaren ska ses som sakägare eftersom förrättningen är av betydelse för dennes intressen. Situationen är intressant eftersom HD i princip menar att det genom nyttjanderättsavtalet på indirekt väg uppkommit en slags outtalad och icke formell rätt för nyttjanderättsinnehavaren att använda den upplåtande (för nyttjanderätten) fastighetens servitutsrätt över annan fastighet utan att den tjänande fastigheten involverats över huvud taget. Slutsatsen är dock rimlig, så länge som inte belastningen för den tjänande fastigheten ökar i för stor utsträckning sett till servitutsupplåtelsen,⁷⁴ eftersom nyttjanderättshavaren annars inte skulle kunna ta sig till och från området där nyttjanderätten gäller.

För sakägarfrågan ger de två domarna sammantaget ett förklaringsvärde i form av att markområden upplåtna med nyttjanderätt på fastigheter som är härskande part i ett servitutsförhållande kan innebära att nyttjanderättshavaren har en *ingående befogenhet* att använda servitutet på samma sätt som den härskande fastigheten. Detta torde dock ske under förutsättning att servitutsändamålet är av betydelse för att nyttjanderätten ska kunna brukas för avsett ändamål samt att användningen inte strider mot 14 kap. 11 § JB. Givet detta blir dock nyttjanderättshavaren sakägare när servitutsrätten berörs på ett sätt som är av betydelse för nyttjanderättshavarens intressen.

För denna typ av beskrivna situation, och andra liknande, kan man vidare tänka sig att nyttjanderättshavaren genom att vara sakägare kan inkomma med alternativa yrkanden för hur förrättningen ska genomföras, och kanske viktigare, även ges möjlighet att kunna träffa frivilliga överenskommelser med andra sakägare i syfte att tillgodose behovet av väg, eller andra ändamål som är aktuella, vilka gör att nyttjanderätten fortsatt kan utövas så som var tänkt vid upplåtelsen. Genom att inte tas upp i sakägarkretsen förtas nyttjanderättshavaren möjligheten att hävda sina intressen.⁷⁵

Att en nyttjanderättshavare ges möjlighet att påverka förrättningen genom att inkomma med alternativa yrkanden och utöva inflytande på förrättningen kan vidare illustreras genom NJA 1989 s. 20.⁷⁶ En person hade förvärvat två fastigheter och yrkade att dessa skulle regleras till en tredje fastighet, vilket gjorde att de två förstnämnda utplånades. Lantmäterimyndigheten beslutande i enlighet

⁷⁴ Jfr 14 kap. 11 § JB.

⁷⁵ Dessa argument gäller för övrigt även andra rättighetsfigurer.

⁷⁶ Noterbart är att fallet främst är uppmärksammat med anledning av att HD uttalar att dåvarande 2 kap. 18 § RF innebär att ersättning kan utdömas direkt med stöd av egendomsskyddet under vissa förutsättningar.

med yrkandet. I de två förstnämnda fastigheterna fanns en partiell nyttjanderätt – ett jaktarrende – som innehades av en person. Genom regleringen upphörde nyttjanderätten enligt 7 kap. 29 § JB. Noterbart är att fallet är från tiden före möjligheten att förordna om en nyttjanderätts bestånd, vilket i fallet innebar att enda möjligheten för jakträttens fortsatta bestående var att träffa frivilligt avtal. Något avtal träffades emellertid inte.

Nyttjanderättshavaren överklagade beslutet och yrkade bl.a. att fastighetsreglering inte skulle genomföras över huvud taget, dvs. att ansökan skulle ogillas, att sammanläggning enligt 12 kap. FBL skulle göras eller alternativt att regleringen skulle göras i omvänd ordning, dvs. att den tredje fastigheten reglerades till någon av de förstnämnda, eftersom detta skulle innebära att nyttjanderätten fortsatt skulle komma att gälla i aktuella markområden.⁷⁷ Tingsrätten avslag nyttjanderättshavarens yrkanden eftersom det skulle ge högre lagfartskostnader och annat besvär, vilket oskäligt skulle försämra regleringens lönsamhet, och fastställde därmed lantmäterimyndighetens beslut. I hovrätten befanns nyttjanderättshavaren inte vara sakägare vad gäller yrkanden som handlar om att avgöra om den sökta åtgärden kan genomföras som fastighetsreglering, dvs. nyttjanderättshavaren var inte sakägare i avseendet att föra talan om regleringen över huvud taget skulle genomföras. Detta yrkande avvisades därför. Hovrätten dömer vidare i favör till nyttjanderättshavaren genom att dennes yrkande om omvänd ordning av fastighetsregleringen enligt hovrätten är det som bäst uppfyller 5 kap. 6 § 2 st. FBL.

I HD prövas först om nyttjanderättshavaren är behörig att föra talan om att ansökan om fastighetsreglering ska ogillas. HD menar att regleringen har sådan betydelse för nyttjanderättshavaren att denne är sakägare, vilket innebär att det är möjligt att föra talan mot hela regleringens genomförande.⁷⁸ I domskälen lägger HD viss vikt vid en ändamålstolkning av förarbetena till 5 kap. 34 § FBL,⁷⁹ i avseendet att domstolen framhäver att ett huvudsyfte med bestämmelsen är att nyttjanderättshavare ska kunna agera på ett sätt under förrättningen så att skadliga verkningar på dennes intressen såvitt möjligt undviks. Detta gäller såväl omfattningen av regleringen som sättet för regleringens genomförande och utformning. Här ingår även, enligt HD, att sakägare ska kunna ifrågasätta om en fastighetsreglering över huvud taget ska genomföras. I en konkret prövning av yrkandena i HD kommer domstolen fram till att fastighetsregleringen ska genomföras i enlighet med lantmäterimyndighetens ursprungliga beslut, dvs. tingsrättens dom fastställdes.

⁷⁷ Det var alltså ett yrkande enligt 5 kap. 6 § 2 st. FBL.

⁷⁸ Liknande typ av situation och slutsats av HD finns i NJA 1987 s. 831. Domskälen i detta mål är dock betydligt mer sparsamma än i NJA 1989 s. 20.

⁷⁹ Se prop. 1969:128 s. B 495.

4.2 Servitut

FBL innehåller, till skillnad från fallet med nyttjanderätt, inte någon särskild bestämmelse som reglerar servitutsrättigheter, utan dessa faller in under den generella bestämmelsen 4 kap. 11 § FBL och skrivningen att *ägare till fastighet* även omfattar fastighetsanknutna rättigheter.⁸⁰ Noterbart är att även en härskande part, som inte är en fastighet, i ett servitutsförhållande kan vara sakägare, exempelvis en gruva.⁸¹ I förarbetena ansågs det som så pass självklart att en härskande fastighet normalt ska vara sakägare, om servitutet berörs, att någon särskild regel som reglerar detta inte behövdes.⁸² Inte fullt lika självklart är att även den tjänande fastighetens ägare under vissa omständigheter kan vara sakägare, exempelvis om det föreligger sannolikhet för att regleringen kommer innebära allt för stora avsteg från det ursprungliga upplåtelseavtalet för servitutet.⁸³ För såväl en härskande som en tjänande fastighet gäller alltså den generella principen att en fastighetsreglering ska vara av betydelse och beröra dennes intressen som finns i servitutsrättigheten på ett tillräckligt påtagligt sätt.

För fastigheter som är härskande i servitutsförhållandet är huvudproblemet normalt inte att fastslå om rättigheten påverkas eller ej, utan i stället huruvida någon servitutsrättighet över huvud taget föreligger och vilket innehåll den i så fall har. Försiktighetsprincipen borde rimligen innebära att en person som hävdar anspråk på servitutsrätt, som uppenbarligen inte är ogrundat, normalt bör tas upp i sakägarkretsen i avvaktan på att servitutets eventuella existens kan fastställas genom exempelvis en fastighetsbestämning. Detta dock under förutsättning att servitutsrätten påverkas av förrättningsåtgärden på ett sådant sätt att den härskande fastigheten ska vara sakägare.

Gällande officialservitut har dessa en mycket stark ställning och påverkas normalt inte av förrättningsåtgärder som inte specifikt omfattar det aktuella officialservitutet.⁸⁴ Frågan är därför om servitutsinnehavaren blir sakägare även i förrättningar som inte explicit berör själva servitutsrättigheten. I praxis har ett befintligt officialservitut för väg, där det för en del av vägen skulle inrättas en gemensamhetsanläggning, inte ansetts påverkas på ett sådant sätt att ägaren av den härskande fastigheten blev sakägare i anläggningsförrättningen.⁸⁵ Att ett område för ett servitut omfattas av förrättningen innebär alltså normalt inte att den härskande fastighetens ägare blir sakägare enbart på denna grund eftersom servitutsrättigheten normalt inte påverkas av att nya rättigheter upplåts i samma

⁸⁰ Se prop. 1988/89:77 s. 50 & s. 82.

⁸¹ Se prop. 1969:128 s. B 221.

⁸² Se prop. 1969:128 s. B 221 & s. B 495.

⁸³ Jfr 14 kap. 11 § JB.

⁸⁴ Jfr exempelvis 1 kap. 4 § ExL.

⁸⁵ Se NJA 2006 s. 747. AL har för övrigt i princip samma sakägarbegrepp som FBL. Se vidare 19–20 §§ AL.

område.⁸⁶ Slutsatsen hade rimligen blivit densamma om det alternativt hade varit ett avtalsservitut.⁸⁷

Vidare kan det noteras att servitut som *uppenbart* är övergivna och som *saknar värde* för den härskande fastigheten kan upphävas genom förrättning utan att ägaren av den härskande fastigheten fått tillfälle att yttra sig.⁸⁸ Regeln är ett sätt att förenkla handläggningen i fall där det inte är nödvändigt att servitutsinnehavaren får tillfälle att yttra sig, vilket normalt är fallet där servitutet kan anses vara övergivet och sakna värde. Det är dock av yttersta vikt att lantmäterimyndighetens utredning med säkerhet visar att servitutet de facto är övergivet och saknar värde; om det visar sig att så inte är fallet kan domvilla komma föreligga.⁸⁹ Poängterbart är att ägaren inte förlorar sin potentiella status som sakägare genom regeln, utan om denne får kännedom om förrättningen och inkommer med yrkanden ska personen normalt upptas i sakägarkretsen och yrkandena prövas i vanlig ordning.⁹⁰

En situation som i förstone intuitivt kan framstå påverka en tjänande fastighets intressen i ett servitutsförhållande är när det tillkommer nya härskande fastigheter som gör att antalet härskande fastigheter i servitutsförhållandet ökar i antal. Så kan exempelvis ske vid avstyckning genom att lantmäterimyndigheten bestämmer att stamfastighetens servitutsrätt läggs till styckningslotten, som i och med detta blir en härskande fastighet i förhållande till den tjänande fastigheten.⁹¹ Antalet härskande fastigheter ökar därför i omfattning. För den aktuella situationen har dock HD slagit fast att en ökning av antalet härskande fastigheter i sig inte är tillräckligt för att den tjänande fastigheten ska bli sakägare i

⁸⁶ Om det blir en konkurrenssituation mellan rättigheterna torde dock synen på sakägarbegreppet kunna utfalla annorlunda eftersom servitutshavaren då normalt torde anses vara berörd.

⁸⁷ En något liknande situation med s.k. *korsande rättigheter* kan föreligga vid förrättningar enligt ledningsrättslagen (1973:1144, LL), där nya rättigheter s.a.s. upplåts parallellt med befintliga, exempelvis servitut, vilket inte sällan kan påverka rättighetens ställning och befintliga innehavares möjlighet att bl.a. utöva rättigheten. Ledningsrättslagen har dock en egen sakägarbestämmelse genom 18 § LL. Såvitt känt finns inga vägledande fall från HD för sakägarbegreppets närmare innebörd, men däremot finns en relativt rik underrättspraxis som behandlar 18 § LL. Ett illustrerande fall, med intressanta domskäl, är MÖD mål nr F7368-13 (2014-03-26) där domstolen uttalade följande: ”När ny ledningsrätt upplåts i mark där det redan finns befintliga ledningar som upplåtits med ledningsrätt eller servitut och den nya ledningsrätten korsar eller dras nära intill redan existerande ledningsrätter eller servitut, måste innehavaren av den existerande rättigheten anses vara berörd på ett sådant sätt att denne är att anse som sakägare vid förrättningen.” Rättigheter som korsas, eller som ligger på ett visst avstånd från den nya ledningsrätten, ska enligt MÖD upptas som sakägare enligt ledningsrättslagens sakägarbegrepp. För sammanställning av underrättspraxis till 18 § LL, som bl.a. rör korsande rättigheter, se Lisa Bergsten Ledningsrättslagens sakägarbegrepp, masterupsats, KTH 2019.

⁸⁸ Se 7 kap. 5 § 3 st. FBL.

⁸⁹ Se prop. 1988/89:77 s. 59 ff. Jfr vidare NJA 2001 s. 593.

⁹⁰ Se 4 kap. 18 § 2 st. FBL. Jfr vidare Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson & Barbro Julstad Fastighetsbildningslagen: En kommentar under 7 kap. 5 § 3 st. FBL. Version: 2023-11-10.

⁹¹ Se 10 kap. 4 § FBL.

en förrättning, utan för att den tjänande ska upptas i sakägarkretsen fordras att servitutsbelastningen ökar.⁹² Om så är fallet krävs normalt ett nytt förrättningsbeslut som bildar ett nytt servitut för styckningslottens behov. Vid nybildning av servitut blir den tjänande fastigheten självklart sakägare.⁹³

I MÖD 2020:50 hade avstyckning skett från en fastighet som var härskande i ett servitutsförhållande med en annan fastighet. Det var ett avtalsservitut från 1937. Stamfastighetens servitutsrätt lades till styckningslottens som när den registrerades som fastighet blev en tillkommande härskande fastighet gentemot den tjänande. Styckningslottens ägdes av en tomtägarförening med 54 medlemmar. Den tjänande fastigheten ansågs under förrättningen inte beröras av åtgärden och upptogs därför inte som sakägare i denna. Ägaren av den tjänande fastigheten yrkade senare på bl.a. domvilla eftersom man ansåg att belastningen hade ökat genom tillskottet av ytterligare en härskande fastighet i servitutsförhållandet och att man därför borde ha varit sakägare i förrättningen.

Ur MÖD:s domskäl framgår att bedömningen av om en ökad belastning inträffat dels behöver ske mot bakgrund av den *ursprungliga servitutsupplåtelsens ändamål och omfattning*, dels den *nya fastighetens ändamål*. I målet bedömdes, mot bakgrund av dessa faktorer, en ökad belastning inte ha inträffat. Den tjänande fastighetens ägare var därför inte sakägare i målet. I ett fall från samma år kom MÖD till motsatt slutsats – att den tjänande fastigheten var sakägare – eftersom en tillkommande härskande fastighet, som avstyckats och tillagts servitut genom stamfastigheten, ansågs öka belastningen sett till det ursprungliga servitutsupplåtelsens ändamål och omfattning.⁹⁴

Ibland kan det finnas ett behov av att omvandla ett befintligt avtalsservitut till ett nytt officialservitut. Det är dock inte omvandling i egentlig mening eftersom det fordras förrättning och prövning av fastighetsbildningslagens materiella bestämmelser för officialservitut. En fråga som uppkommer är om den tjänande fastigheten är sakägare vid en sådan förrättning. I ett fall från MÖD omvandlades ett avtalsservitut till officialservitut i samband med att ett område avstyckades från den härskande fastigheten. Stamfastigheten hade avtalsservitut för väg över en grannfastighet. I stället för att lägga servitutet till styckningslottens enligt 10 kap. 4 § FBL bildades ett officialservitut på samma område och för samma ändamål. Den tjänande fastighetens ägare blev inte upptagen i sakägarkretsen. När ägaren avlidit och dennes arvingar övertagit äganderätten till den tjänande fastigheten yrkade dessa på domvilla eftersom ägaren borde ha varit sakägare vid förrättningen. MÖD konstaterar i korta domskäl att ägaren till den tjänande fastighetens ägare borde ha varit sakägare. Domvilla förelåg därför.

⁹² Se NJA 1964 s. 277.

⁹³ Se MÖD 2020:50.

⁹⁴ Se MÖD mål nr F 11946-19.

Vidare finns en något märklig servitutskonstruktion som benämns *andelsservitut*, som enbart kan bildas i samband med avstyckning.⁹⁵ Andelsservituten är en udda fågel bland rättighetsfigurerna och speciell till sin karaktär, och klassificeras normalt som ett olokaliserat officialservitut.⁹⁶ Konstruktionen innebär att en styckningslott i samband med avstyckningsförrättningen kan erhålla servitut i stamfastighetens andel till samfällad väg. Styckningsloten har alltså inte servitut i samfälligheten, utan i stamfastigheten, vilket innebär att stamfastigheten är tjänande i servitutsförhållandet trots att ändamålet rent fysiskt utövas på ett område som är samfällt för flera fastigheter. Rättsligt är servitutet knutet till stamfastighetens andel i den samfällda vägen. Det är med andra ord fråga om ett undantag från 7 kap. 9 § JB som uttryckligen förbjuder denna typ av lösning.⁹⁷

I motiven framhölls att andelsservitut *i den specifika situationen med avstyckning* kan vara att föredra framför andra lösningar, bl.a. p.g.a. att andra lösningar skulle riskera att bli onödigt komplicerade, involvera många fastighetsägare genom samfälligheten samt försvåra förvaltningen av samfälligheten; det ansågs inte heller lämpligt att dela upp styckningsfastighetens andel i samfälligheten till en eller flera styckningslotter.⁹⁸ Enligt lagtexten till 10 kap. 5 § 2 st. FBL är andelsservitut avgränsat till att enbart omfatta vägändamål, dvs. det kan inte bildas för andra ändamål än väg, där marken för vägen alltså måste vara samfällad.⁹⁹ Det centrala framstår vara att marken vid tidpunkten för avstyckningen används som väg av samfälligheten, även om samfällighetens ursprungliga ändamål eventuellt varit något annat.¹⁰⁰

Avgränsningen till att enbart samfällda vägändamål kan vara föremål för andelsservitut var en nyhet i FBL då äldre jorddelningslagstiftning medgav servitutsupplåtelse i stamfastighetens andel för alla typer av samfällda ändamål, dvs. servitutsmöjligheten gällde generellt i samfällad mark givet att stamfastigheten hade andel i denna. Äldre förhållanden är dock inte överspelade eftersom många av andelsservituten som inrättades med stöd av äldre lag fortfarande är gällande och därmed något som kan påverkas genom fastighetsbildningsåtgärder som vidtas enligt dagens lagstiftning.¹⁰¹ Äldre andelsservitut kan därför omfatta andra ändamål än väg, vilket man bör vara uppmärksam på vid utredningen av sakägarkretsen.

⁹⁵ Se 10 kap. 5 § 2 st. FBL.

⁹⁶ Se Lantmäterimyndighetens Handbok till FBL under 10 kap. 5 §. Version: 2023-11-20. Se vidare Fredrik Warnquist Lömska andelsservitut s. 8 ff.

⁹⁷ Se vidare prop. 1969:128 s. B 1146 ff.

⁹⁸ Se prop. 1969:128 s. B 665 ff. och s. B 1146 ff.

⁹⁹ I det ursprungliga förslaget fanns dock inte denna begränsning, men infördes på inrådan av Lagrådet. Se prop. 1969:128 s. B 665 ff. och s. B 1146 ff.

¹⁰⁰ Se Lantmäterimyndighetens Handbok till FBL under 10 kap. 5 §. Version: 2023-11-20.

¹⁰¹ Jfr prop. 1969:128 s. B 665 ff. och s. B 1146 ff.

Andelsservitut är sårbara vid olika typer av förändringar i fastighetsindelningen.¹⁰² Om stamfastigheten i sin helhet överförs till en annan fastighet upphör andelsservitutet att gälla.¹⁰³ Samma gäller om stamfastighetens andel överförs till en annan fastighet eller om samfälligheten helt eller delvis överförs till en fastighet som inte är stamfastigheten och tjänande i servitutsförhållandet.¹⁰⁴ Andelsservitut har vidare svagare ställning än ordinära avtalsservitut då det inte finns någon möjlighet att förordna om att andelsservitutet ska fortsätta att gälla i det överförda området eller andelen – servitutet måste ju vara upplåtet i stamfastighetens andel och ett förordnande kan enbart ske för avtalsrättigheter;¹⁰⁵ andelsservitutet är ju en slags officialrättighet vilket omöjliggör ett förordnande.

I samtliga av dessa beskrivna situationer ska andelsservitutets innehavare, dvs. ägaren till den avstyckade fastigheten, upptas i sakägarkretsen. Under förrättningen har ägaren möjlighet att yrka om att ordinärt servitut ska inrättas och även om ersättning för den eventuella skada som uppkommer om andelsservitutet upphör att gälla.¹⁰⁶ Det finns även möjlighet för parterna att på frivillig väg träffa överenskommelse om avtalsservitut under förrättningen.

En faktor som riskerar att göra andelsservitut svårhanterade är om det över huvud taget föreligger ett andelsservitut, vilket inte är helt självklart. En träffande beskrivning som gjorts i doktrinen mot denna bakgrund är att andelsservituten har en karaktär av att vara *lömska*.¹⁰⁷ Huvudförklaringen är andelsservitutens något särpräglade villkor om att vägen och vägområdet ska tillhöra en samfällighet samt att stamfastigheten ska ha andel i samfälligheten. Om något av dessa två villkor inte är uppfyllda, eller något annat relevant servitutsrekvisit, föreligger inte något giltigt andelsservitut. Ett problem som här kan föreligga vid tiden för avstyckningen är att det är oklart om samfälligheten existerar på sådant sätt som antagits under förrättningen eller om stamfastigheten de facto har del i samfälligheten. Dessa typer av oklarheter kan vidare delvis härledas från förrättningsåtgärder som skett över tid, och som eventuellt påverkat eller rubbat rättighetsförhållanden som en gång i tiden förelegat. Det kan därför vara oklart vad som faktiskt gäller vid tidpunkten för avstyckningen, vilket kan komma att påverka om ett påstått andelsservitut är giltigt vid en senare tidpunkt.¹⁰⁸

I dessa beskrivna situationer, när det är oklart om andelsservitut föreligger, torde man behöva falla tillbaka på den tidigare beskrivna försiktighetsprincipen när sakägarkretsen ska avgränsas och bestämmas. Detta innebär att den som påstår sig vara härskande fastighet i servitutsförhållandet bör upptas som sak-

¹⁰² Se Fredrik Warnquist Lömska andelsservitut s. 8 ff. för redogörelse av såväl förutsättningarna för inrättande som när andelsservitut kan upphöra.

¹⁰³ Se 7 kap. 29 § JB.

¹⁰⁴ Se Lantmäterimyndighetens Handbok till FBL under 10 kap. 5 §. Version: 2023-11-20.

¹⁰⁵ Se vidare Fredrik Warnquist Lömska andelsservitut s. 8.

¹⁰⁶ Se 5 kap. 12 § FBL.

¹⁰⁷ Se Fredrik Warnquist Lömska andelsservitut s. 8 ff.

¹⁰⁸ Se vidare Fredrik Warnquist Lömska andelsservitut s. 8.

ägare, givet att det inte är uppenbart ogrundat, i avvaktan på att rättighetsförhållandena klargörs.

4.3 Samfälligheter

Att äga och bruka egendom gemensamt genom en samfällighet är något som har historiskt långa anor och många av dagens samfälligheter härrör från äldre tiders skifteslagstiftningar. Mycket kan dock hända under århundradena som förflutit och ändamål som tidigare var väsentliga för en ändamålsenlig markanvändning, exempelvis samfälliga kolbottnar, diken, stenrösen, kvarnar och sjöfoder, har inte samma aktualitet sett till dagens behov och markanvändning.¹⁰⁹ Vissa samfälligheter har dock fortsatt hög aktualitet, exempelvis samfälliga vägar, bryggor och grönområden, och bidrar till en ändamålsenlig markanvändning av fastigheterna som samfälligheten ombesörjer.

Oavsett om ändamålet med en samfällighet har blivit onyttigt eller ej finns samfälligheten kvar och gäller således. Det fordras normalt förrättning för att få en samfällighet upplöst. Detta gör att det kan finnas väldigt många potentiella sakägare, som dessutom inte sällan kan vara okända,¹¹⁰ vid förrättningar som berör mark som är samfällig. Dessa förhållanden riskerar att göra utredningen mycket omfattande och tidskrävande, och ger inte helt oväntat ganska ofta upphov till höga utredningskostnader, vilka för många fall inte står i rimlig proportion till värdet av den samfälliga marken.¹¹¹

Fastighetsbildningslagen innehåller bl.a. av denna anledning vissa lättnader i utredningens omfattning och deläggande fastigheters möjlighet att yttra sig inom förrättningen när det är fråga om onyttiga samfälligheter med ringa värde. Det förenklade förfarandet berör framför allt hur delgivning kan ske, hur många delägare som behöver informeras och samrådas med, samt att beslut kan fattas utan att samtliga delägare fått tillfälle att yttra sig under förrättningen.¹¹² Även utredning och beslut som rör ersättningsfrågor har under vissa förutsättningar lättnader och ett förenklat förfarande.¹¹³ Det sagda innebär att det ibland kan vara mycket svårt att med tillräcklig säkerhet fastslå sakägarkretsen när en samfällighet omfattas av förrättningen.

Frånsett reglerna som finns om förenklat förfarande och något minskad utredningsplikt under vissa förutsättningar gäller samma generella bestämmelse genom 4 kap. 11 § FBL för vem som är sakägare när den samfälliga marken berörs av en förrättning. När den samfälliga marken förvaltas genom s.k. del-

¹⁰⁹ Jfr prop. 1988/89:77 s. 41.

¹¹⁰ Eftersom samfälligheter enbart i begränsad omfattning finns redovisade i fastighetsregistret.

¹¹¹ Se prop. 1988/89:77 s. 38 ff.

¹¹² Se 6 kap. 7 § FBL. Se vidare prop. 1988/89:77 s. 40 ff.

¹¹³ Se 6 kap. 6 § FBL.

ägarförvaltning är var och en av delägarna sakägare om en förrättning berör den samfällda marken och är av betydelse för delägarna.

Många samfälligheter förvaltas dock i föreningsform, vilket innebär att man måste fråga sig om det är delägarna, föreningen eller båda som ska tas upp som sakägare i förrättningar som berör den samfällda marken. Efter antagandet av 1970 års fastighetsbildningslag var den rådande uppfattningen att rättsläget innebar att det normalt fordrades att alla *delägare* kallades och togs upp i sakägarkretsen vid alla typer av förrättningar som berörde samfälld mark, inklusive när den samfällda marken förvaltades i föreningsform.¹¹⁴ I förarbetena till den reform av fastighetsbildningslagen som trädde ikraft 1990 framfördes bl.a. att denna ordning ledde till ett onödigt komplicerat utredningsarbete och att det skulle vara lämpligare att låta samfällighetsföreningen företräda delägarna som sakägare i vissa typer av situationer. Den situation som framför allt avsågs var fastighetsreglering och i synnerhet när samfälligheten avstår eller förvärvar markområden.¹¹⁵

Mot bakgrund av den upplevda problematiken tillkom vid denna reform ett helt nytt fjärde stycke till 4 kap. 11 § FBL. Lagtexten stadgar härav att om en förrättning angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i förrättningen i stället för delägarna. Att enbart kalla föreningens representanter i stället för alla delägare sparar mycket utredningsarbete och leder därmed normalt till betydligt lägre kostnader. Enligt förarbetena är dock, som framgått i det föregående, bestämmelsen inte tänkt att ge föreningen sakägarställning vid alla typer av förrättningar. Föreningens sakägarställning är i stället begränsad till situationer där den samfällda marken berörs, vilket framför allt inträffar vid fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och fastighetsbestämning.¹¹⁶

Det kan noteras att föreningen när den är sakägare har att tillgodose och bevaka såväl samfällighetens som de enskilda delägarnas intressen som finns i samfälligheten.¹¹⁷ Ett exempel: I en dom från MÖD hade en marköverföring skett från en föreningsförvaltd samfällighet till en närliggande fastighet. Efter att förrättningen hade vunnit laga kraft ansökte en delägare om resning och yrkade att denne borde ha varit sakägare i stället för föreningen. Bakgrunden var att marköverföringen innebar att markområdet för en väg reglerades bort från samfälligheten och överfördes till en fastighet. Vägen stängdes senare av den nye ägaren, med resultatet att den klagandes fastighet blev avskuren och inte kunde nås. MÖD avslog ansökan med motivering att det var föreningen som var sakägare och företrädde delägaren under förrättningen. En intressant aspekt, som inte berördes i målet och såvitt känt inte heller senare, är om delägaren i en

¹¹⁴ Se prop. 1988/89:77 s. 41.

¹¹⁵ Se prop. 1988/89:77 s. 43.

¹¹⁶ Se prop. 1998/89:77 s. 43.

¹¹⁷ Se t.ex. 19 § Lagen om förvaltning av samfälligheter. Jfr vidare prop. 1998/89:77 s. 43 ff.

sådan beskriven typsituation skulle kunna resa krav mot föreningen och hävda att dennes enskilda intressen inte tillgodosetts i tillräckligt stor utsträckning, i och med förlusten av en väsentlig funktion till fastigheten.¹¹⁸ När sakägarställningen överlämnats till föreningen måste ju dess representanter även hävda varje enskild delägars enskilda intresse som kan finnas i den samfällda egendomen. Även lagstiftaren har framfört liknande uppfattning.¹¹⁹

När det gäller förrättningar som rör själva *deltagandet* i samfälligheten är dock enligt förarbetena inte föreningen sakägare. Vid denna förutsättning är i stället delägarna själva sakägare och får företräda sina intressen på egen hand. Denna distinktion var något som särskilt betonades av lagstiftaren i förarbetena till bestämmelsen: ”Jag vill ... understryka att föreningen inte blir sakägare när förrättningen genomförs bara för att förändra eller bestämma delaktigheten i samfälligheten.”¹²⁰ och vidare: ”Rör förrättningen däremot *delaktigheten* i samfälligheten är föreningen inte sakägare.”¹²¹

Delaktigheten i samfälligheten kan beröras på några olika sätt. En situation är att antalet delägare kan öka eller minska i antal eller att andelstalen i samfälligheten förändras på annat sätt. När detta sker torde delaktigheten i samfälligheten normalt anses beröras, vilket gör att delägarna är sakägare. En annan situation är att befintliga andelar i samfälligheten överförs mellan fastigheter. Detta innebär inte att antalet deläggande fastigheter till samfälligheten förändras, utan det som förändras är till vilken fastighet en befintlig andel framgent kommer tillhöra. Det som ändras är alltså vilka registerfastigheter som är delägare i samfälligheten, men inte antalet deläggande fastigheter totalt sett. Fastigheter som dittills har haft andel kan alltså träda ur samfälligheten genom att andelen överförs till en annan fastighet, som därmed träder in i denna fastighet ställe. För samtliga av dessa situationer torde delägarna vara sakägare i stället för föreningen.

En annan anslutande situation är frågan om *alla* delägare är sakägare vid förrättningar som rör delaktigheten eller om det alternativt går att avgränsa sakägarkretsen till enbart vissa delägare. För den beskrivna situationen har HD klargjort rättsläget. Målet *Lastageplatserna på Skaftölandet* NJA 2023 s. 104 gällde en samfällighet för lastageplatser (bryggor) med ett antal deläggande fastigheter. Genom fastighetsreglering överfördes fyra fastigheters samtliga andelar i samfälligheten till fyra andra fastigheter som inte varit delägare sedan tidigare. Antalet fastigheter ökade alltså inte i omfattning, och inte heller andelstalen påverkades, utan den enda förändringen var vilka fastigheter som var delägare av samfälligheten. I förrättningen upptogs avträdande och mottagande fastigheters ägare som sakägare. Ingen annan delägare togs dock upp i sakägarkretsen. Efter att förrättningen vunnit laga kraft menade en delägare, vars andel

¹¹⁸ Se 19 § lagen om förvaltning av samfälligheter där det framgår att föreningen ska beakta medlemmars enskilda intressen i skälighets omfattning.

¹¹⁹ Se prop. 1998/89:77 s. 43 ff.

¹²⁰ Se prop. 1998/89:77 s. 43.

¹²¹ Se prop. 1998/89:77 s. 83. Noterbart departementschefens kursivering.

inte direkt berördes, att man borde ha varit sakägare i förrättningen och anförde därför domvilla.

I domskälen lägger HD ganska stor vikt vid de i ovan återgivna förarbetsuttalandena att delägarna och inte samfällighetsföreningen ska vara sakägare vid förrättningar som rör delaktigheten i samfälligheten. I samband med detta gör HD ett uttalande som kan sägas förtydliga varför den valda ordningen är viktig att upprätthålla. Enligt HD är delaktigheten i en samfällighet av *grundläggande betydelse* för *de andra delägarfastigheterna* och *inte en förvaltningsåtgärd* som sköts av föreningen.¹²² Enligt HD ska därför en delägare *alltid* anses vara berörd på ett sätt som gör att denne blir sakägare om en fastighetsregleringsåtgärd innebär en *förändring av antalet fastigheter* i samfälligheten eller när det sker en *förändring av delägarfastigheternas andelstal*.¹²³

Också fastighetsregleringar som innebär att en andel i samfälligheten överförs från en fastighet till en annan – antingen en befintlig delägare eller en utomstående som ska inträda i samfälligheten genom överföringen – innebär enligt HD att *delaktigheten* i samfälligheten berörs på ett sätt som *typiskt sett* har en sådan *grundläggande betydelse* att även andra delägare som inte direkt omfattas av regleringen bör få möjlighet komma till tals genom att vara sakägare.¹²⁴

Trots att HD till viss del gör sitt ställningstagande i något försiktiga och reserverande ordalag – man använder formuleringarna *typiskt sett* och *bör få möjlighet att komma till tals* – är ett tydligt budskap att fastighetsregleringar som berör *någon delägars andel* i samfälligheten normalt har en såpass grundläggande betydelse för *samtliga delägare* av samfälligheten, vilket gör att alla delägare normalt behöver tas upp i sakägarkretsen även om förrättningen inte påverkar alla delägars direkta andel.

Det kan i detta avseende även noteras att HD i domskälen från en mer allmän synvinkel även lyfter fram det centrala i att den som är sakägare har möjlighet att vara med på sammanträde och inkomma med yrkanden. En person är inte enbart berörd genom att dennes faktiska rättsställning påverkas, utan det räcker ibland med att ett intresse som är erkänt av rättsordningen påverkas av åtgärden. De två exempel som HD ger är när en prövning ska föregås av ett samråd eller när vissa intressen ska beaktas vid prövningen.¹²⁵ Vilken konkret betydelse detta har för hur berörd en person ska anses vara i sakägarfrågan är dock oklart. Det torde dock kunna vara en faktor som vägs in i bedömningen om någon är sakägare. I det aktuella fallet är det dessutom svårt att se att något annat än sammanträdes- och inflytandebiten i förrättningen har gått förlorad för delägarna som ansåg sig ha blivit berövade att bli upptagna i sakägarkretsen eftersom deras egna andelar inte påverkades och inte heller samfällighetens totala antal andelar.

¹²² Se p. 13.

¹²³ Se p. 14.

¹²⁴ Se p. 15.

¹²⁵ Se p. 7.

En reflektion över HD:s avgörande och inställningen i förarbetena: en allmän ledstjärna att förhålla sig till vid bestämningen av sakägarkretsen, som också berörs i förarbetena, är förhållandet mellan effektivitet och rättssäkerhet. Utredningskostnaderna måste stå i någon slags rimlig proportion till rättssäkerhetsaspekter. Här kan man dock fråga sig om lagstiftaren och HD träffat helt mitt i prick mot bakgrund av att sakägarkretsen och dess utredning riskerar bli relativt omfattande i förhållande till vad som vinnns.

Förvisso har delaktigheten i en samfällighet en *grundläggande betydelse* som gör att delägaren ska vara sakägare när delaktigheten berörs. Frågan är dock om det inte många gånger uppkommer en obalans mellan vad som vinnns kontra utredningskostnaden när delägare vars andel inte direkt berörs, eller när totala antalet delägare inte förändras, ska tas upp i sakägarkretsen. Många samfälligheter består av ett relativt stort antal delägare, vilket leder till relativt höga utrednings- och delgivningskostnader. Även tidsutdräkten blir oftast längre. Frågan man bör ställa sig och begrunda är vad som egentligen går förlorat för dessa delägare eftersom den faktiska möjligheten att påverka förrättningen normalt torde vara minimal. Att det finns ett ideellt värde att få möjlighet att delta i förrättningen och vara med på samråd ska dock inte förringas, men frågan är om kostnaderna för att ha en relativt bred sakägarkrets i dessa typer av situationer står i rimlig proportion till vad som vinnns genom att låta dessa vara sakägare? Detta tål att begrundas trots att det numer är relativt tydligt vad som är gällande rätt.

En helt annan typ av situation där rättsläget kring sakägarbegreppet är något oklart är när mark som redan är bebyggd överförs till en fastighet som har andel i samfällighet. I denna situation påverkas inte samfälligheten direkt av regleringen – ingen mark tillförs eller frångår samfälligheten, och inte heller antalet delägare eller andelstalen påverkas genom regleringen – men givet att marken som tillförs den deläggande fastigheten har bebyggelse av en viss omfattning finns det en risk att samfälligheten kommer nyttjas mer intensivt. Verksamheten utvidgas med andra ord på en av de deläggande fastigheterna, vilket kan innebära ett mer intensivt nyttjande av samfälligheten. Ett exempel där det kan tänkas ske är när ett markområde med många flerbostadshus förs över till en fastighet som är delägare i en samfällighet.

Här infinner sig alltså frågan om övriga delägare (eller föreningen vid förvaltningsförvaltning) är sakägare vid den reglering som innebär att mark förs över från en fastighet till en deläggande fastighet, vilket riskerar att leda till ett mer intensivt nyttjande av samfälligheten. Situationen har såvitt känt aldrig varit föremål för domstolsprövning, men den påminner en del om när en tjänande fastighet i ett servitutsförhållande ska anses vara sakägare när antalet härskande fastigheter ökar i antal. Möjligen skulle det vara möjligt att göra en analogi till servitutssituationen i avseendet att samfällighetens ursprungliga ändamål och omfattning kan ges viss vikt vid bedömningen av sakägarkretsen, tillsammans med ändamålet som utövas på det tillkommande markområdet. Allt detta är dock en spekulatión från min sida.

4.4 Grannarfastigheter och annan omgivning som påverkas

4.4.1 Bakgrund

Fastighetsbildningsåtgärder kan ha vissa effekter på omgivningen. En fråga som därför uppkommer är om även ägare till grannfastigheter, som inte ingår inom ramen för förrättningen och därmed inte direkt berörs av åtgärden, trots detta ska klassas som sakägare om åtgärden har vissa effekter på dessa fastigheters intressen. Frågan handlar alltså delvis om även ägare till fastigheter som inte ingår i förrättningen ska ha möjlighet att i egenskap av sakägare vara med på sammanträden och ha möjlighet att inkomma med yrkanden. Svaret är, som ska utvecklas nedan, inte helt självklart även om det i praxis har kommit att utvecklas en huvudregel som innebär att grannfastigheter och andra som indirekt berörs av fastighetsbildningsåtgärdens effekter normalt *inte* är sakägare. Det torde dock, som vi ska återkomma till strax, finnas undantag från denna huvudregel under vissa särskilda förutsättningar.

4.4.2 Grannar och allmänhet

En vägledande dom som omfattar såväl ägare till grannfastigheter som en bredare allmänhet som upplever sig berörd av en fastighetsbildningsåtgärd är NJA 1957 s. 57. I fallet skulle en del av en fastighet, som ägdes av ett större bruk, avstyckas för att användas av ett dotterbolag till bruksbolaget. Syftet med avstyckningen var att den nya fastigheten skulle användas inom den industriella verksamhet som bruket och dotterbolaget bedrev, exempelvis upplag och maskinbarkningsplats för timmer samt barkbränning. Ägare till grannfastigheter samt andra boende i närområdet anförde klagomål mot den yrkade åtgärden och åberopade bl.a. att avstyckningen skulle leda till störningar i form av buller och rök. Dessutom skulle avstyckningen medföra att en ny flottningsled för timret skulle behöva tas i anspråk, vilket enligt de klagande skulle innebära att uttag av vatten för husbehov skulle förvanskas, att de boendes båtplatser skulle försvinna samt att nyttjande av fiskerättigheter skulle försämrats.

HD:s slutsats är att de klagande inte är sakägare sett till skälen som åberopats. Domskälen är mycket korta och det är svårt att på direkt väg utläsa domens mer konkreta effekter på sakägarbegreppet. En betoning i domskälen görs dock på att de klagande har anförts sig som ”*kringboende och allmänhet*” vilka drabbas negativt av den verksamhet som ska bedrivas på det avstyckade området. Att vara kringboende och allmänhet medför dock enligt HD inte att de klagande blir sakägare i förrättningen.

Domen har kommit att tolkats som att ägare till grannfastigheter normalt inte är sakägare vid förrättning trots att ändamålet för en fastighetsbildningsåtgärd

kan ha en negativ omgivningspåverkan på ägarnas intressen.¹²⁶ En delförklaring till detta torde vara att HD någorlunda väl vill upprätthålla en systematik och enhetlighet mellan olika rättsliga möjligheter att inrätta den aktuella verksamheten. Ett alternativ till avstyckning för det avsedda ändamålet är exempelvis att parterna ingår ett civilrättsligt nyttjanderättsavtal som grannfastigheternas ägare inte har någon möjlighet att påverka eller ha några invändningar mot.¹²⁷

Att grannfastigheter normalt inte är sakägare vid förrättning innebär dock inte att dessa är rättslösa vid verksamheter som har en negativ effekt på dessas intressen; tvärtom står många alternativa möjligheter till buds genom annan lagstiftning, främst i plan- och miljölagstiftningen, för att hävda de intressen som ägaren har i sin fastighet.¹²⁸ Ett exempel är 32 kap. MB där det dels är möjligt att få ersättning för miljöskador från verksamhet som bedrivs på omgivande fastigheter givet att skadan är kvalificerad,¹²⁹ dels finns möjlighet att väcka talan om införande av förbud eller vidtagande av skyddsåtgärder eller partiella inskränkningar mot den störande verksamheten.¹³⁰

NJA 1957 s. 57 innebär noterbart även att fastighetsbildningslagens sakägarbegrepp har en påtaglig skillnad mot sakägarbegreppet i plan- och bygglagen, där grannar och andra kringboende i ett planområde normalt är sakägare och bl.a. kan anföra besvär mot detaljplaner och bygglov som har en negativ påverkan på dessa enskildas intressen. Fastighetsbildningslagens sakägarbegrepp är med andra ord snävare avgränsat än exempelvis det som återfinns i PBL. När det för den verksamhet som avses bedrivs på det fastighetsbildade området fordras bygglov, marklov eller liknande tillstånd enligt PBL är normalt grannfastigheter sakägare och kan föra sin talan med stöd av plan- och bygglagstiftningen. En sådan tillståndsprocess kan numera genomföras före fastighetsbildningen, och lantmäterimyndigheten bör normalt förelägga sökande om att erhålla erforderliga tillstånd för den tilltänkta verksamheten före den konkreta prövningen av fastighetsbildningsåtgärden.¹³¹

Vid åtgärder som fordrar plan eller lov enligt PBL är grannfastigheter alltså normalt så pass berörda att ägaren kan föra talan för sina intressen vid plan- eller lovprocessen. Det kan i detta avseende noteras att kommunen genom en detaljplan och dess planbestämmelser kan reglera många fastighetsbildningsfrågor, exempelvis fastigheters storlek, fastighetsindelningen och vissa servitutsfrågor.¹³² Här torde grannfastigheter normalt vara behöriga att överklaga och föra talan mot dessa åtgärder.

¹²⁶ Se t.ex. NJA 1984 s. 803 och NJA 2002 s. 161.

¹²⁷ Jfr NJA 2002 s. 161 där denna aspekt kort berörs.

¹²⁸ Jfr NJA 2002 s. 161 där dessa alternativa möjligheter berörs.

¹²⁹ Se främst 32 kap. 3 § MB.

¹³⁰ Se t.ex. 32 kap. 12 § MB. Möjlighet till förbud och/eller skyddsåtgärder och liknande åtgärder finns även på andra håll i miljöbalken.

¹³¹ Se 4 kap. 25 § 2 st. FBL.

¹³² Se 4 kap. 18 § PBL.

4.4.3 Grannfastigheter vid förrättning enligt 3 kap. 2 § FBL

En särskild situation, som faller utanför möjlighet att föra talan enligt PBL, är när det sker vissa typer av fastighetsbildningsåtgärder inom en lagakraftvunnen plan. Huvudregeln vid fastighetsbildning inom planområden är att åtgärden ska följa planen, vilket innebär att planstridig fastighetsbildning inte kan genomföras.¹³³ Här finns dock ett undantag i form av att lantmäterimyndigheten har visst utrymme att under förrättning göra s.k. *mindre avvikelser* från planen givet att syftet med planen inte motverkas.¹³⁴ Situationen innebär bl.a. att en plan där ägare av grannfastigheter haft möjlighet att bevaka sina intressen i praktiken inte genomförs i exakt överensstämmelse med det man haft möjlighet att klaga på. Det sagda innebär alltså att grannfastigheters ägare inte har möjlighet att inkomma med synpunkter med stöd av PBL eftersom planen vunnit laga kraft, och inte heller i förrättningen eftersom grannfastigheter enligt FBL:s huvudregel inte är sakägare.

Eventuella problem som följer av situationen ska inte överdrivas – det torde normalt inte vålla några problem för omgivningen eftersom enbart mindre avvikelser tillsammans med att planens syfte inte får motverkas tillåts – men det går samtidigt inte helt att utesluta att även fastighetsbildning som innebär mindre avvikelse från plan under vissa förutsättningar kan leda till icke försumbara negativa effekter på omgivningen eller att lantmäterimyndigheten har gjort en missbedömning av vad som rättsligen är en mindre avvikelse i det aktuella fallet. En sådan tänkbar situation, som kan ha stora effekter på omgivningen, är mindre avvikelse från bestämmelser om minsta fastighetstorlek, vilket kan påverka hur fastigheter kan avstyckas och i förlängningen exploateringsgraden inom området. Följden kan bl.a. bli att ytterligare en byggnad kan uppföras, vilket annars inte hade varit möjligt.

Frågan om ägare av grannfastighet är sakägare i den beskrivna situationen vid fastighetsbildning som innebär mindre avvikelse från plan har varit föremål för prövning av HD. I NJA 1990 s. 800 hade ett antal avstyckningar gjorts i enlighet med en byggnadsplan. Problemet var att antalet avstyckade fastigheter till antalet var fler än vad som medgavs genom en planbestämmelse, vilket innebar en högre exploateringsgrad än vad planen medgav. Avstyckningarna var därför planstridiga. Detta bedömdes dock av fastighetsbildningsmyndigheten, som samrått med den aktuella kommunen, som en mindre avvikelse enligt 3 kap. 2 § FBL. Ett antal ägare till grannfastigheter anförde besvär mot beslutet och yrkade bl.a. att den höga exploateringsgraden var planstridig, olämplig och påverkade deras intressen negativt samt att man borde ha varit sakägare i förrättningen.

Förevarande fall bör läsas i ljuset av att det vid tiden strax före domstolsprocessen fanns ett tredje stycke i 3 kap. 2 § FBL, som dock upphävdes i samband

¹³³ Se 3 kap. 2 § FBL.

¹³⁴ Se 3 kap. 2 § FBL.

med att plan- och bygglagen trädde i kraft 1987. Detta tredje stycke innebar att relativt stora avvikelser från en gällande plan kunde göras vid fastighetsbildningsåtgärder. En förutsättning för en sådan planavvikelse var dock att länsstyrelsen gav dispens för den sökta åtgärden. Vid dispensprövningen skulle ägare av grannfastigheter ha möjlighet att yttra sig, inkomma med synpunkter och ha möjlighet att anföra besvär mot åtgärden.¹³⁵ HD har i ett tidigare fall kommit fram till att ägare av grannfastighet kan bli sakägare vid denna typ av situation, dock under förutsättning att någon dispensansökan inte inlämnats till länsstyrelsen.¹³⁶ En missbedömning gällande nödvändigheten av dispensprövning, med resultat att någon sådan process inte initieras, ska enligt HD i detta äldre fall inte påverka möjligheten att kunna hävda sina intressen för den aktuella åtgärden med resultat att ägaren ska tas upp som sakägare vid förrättningen. Detta fall är dock överspelat i och med 1987 års förändringar i såväl PBL som FBL.

Trots detta anför HD i NJA 1990 s. 800 att det förvisso *skulle kunna hävdas* att det sakligt sett finns lika starka skäl som före PBL/FBL-reformen att ägare av grannfastigheter blir sakägare vid situationer som faller in under 3 kap. 2 § FBL. Avsaknaden av en uttrycklig regel tillsammans med en tystnad i nämnda reforms förarbeten för frågan innebär dock sammantaget enligt HD att lagstiftningen utformats på ett sätt som innebär att grannfastigheter inte berörs på ett sådant sätt som gör att ägarna till dessa blir sakägare i den aktuella situationen.

I målet var de klagande därför inte sakägare vilket enligt HD noterbart gäller oberoende av om man haft en sådan rätt enligt tidigare lagstiftning. Slutsatsen är därför att ägare av grannfastigheter i en förrättning som innebär mindre avvikelser från gällande plan enligt 3 kap. 2 § FBL normalt inte är sakägare trots att deras intressen på ett mer påtagligt sätt kan komma att påverkas negativt genom åtgärden. Som vi ska återkomma till nedan torde det dock inte kunna uteslutas att ägare av grannfastighet efter en fristående proportionalitetsprövning under vissa särskilda förutsättningar potentiellt kan bli sakägare även i den beskrivna situationen.

4.4.4 Grannar vid anläggningsförrättningar

Även anläggningsförrättningar handläggs av lantmäterimyndigheten. Anläggningslagen (AL) har processuellt stora likheter med FBL och har genom hänvisningar till FBL i princip samma sakägarbegrepp som vid fastighetsbildnings-

¹³⁵ Se den numera upphävda bestämmelsen 1 § 2 st. fastighetsbildningskungörelsen (1971:762).

¹³⁶ Se NJA 1984 s. 803. I fallet var det fråga om en avstyckning som innebar en avvikelse med knappt 500 kvadratmeter från en planbestämmelse om minsta tomtstorlek. Se vidare NJA 1978 s. 530 för motsatta slutsatsen. Dessa fall är dock överspelade i och med upphävandet av 3 kap. 2 § 3 st. FBL.

förrättningar.¹³⁷ Det finns därför anledning att även undersöka praxis som rör frågan om grannar vid anläggningsförrättningar är sakägare.

I likhet med fastighetsbildningsförrättningar kan ändamålet och den verksamhet som ska bedrivas på ett område för en gemensamhetsanläggning ha effekt på omgivningen. Grannfastigheter som varken upplåter mark eller ska delta i anläggningen kan alltså påverkas negativt.

Anläggningsförrättningar innebär ofta att olika alternativa lokaliseringar för en avsedd anläggning behöver undersökas.¹³⁸ Detta innebär att det kan vara befogat att i förrättningens initiala skede uppta en större krets sakägare som kommer bli berörd om ett visst alternativ väljs, dvs. alla som blir berörda av de olika alternativen är under det initiala skedet sakägare. I förrättningens senare skede, när ett specifikt alternativ väljs, kommer vissa fastighetsägare som initialt var sakägare inte nödvändigtvis påverkas på ett sätt som gör att man borde vara sakägare sett till den lokalisering som valts. Faller dessa i så fall bort som sakägare i förrättningens senare skede eller innebär det initiala upptagandet att man är sakägare under hela förrättningen?

Frågorna har varit föremål för prövning i NJA 1977 s. 585. Målet gällde inrättande av gemensamhetsanläggning avseende väg. Efter att förrättningen vunnit laga kraft anförde en fastighetsägare besvär mot beslutet och menade bl.a. att det valda alternativet skulle innebära ökad trafik och säkerhetsrisker eftersom vägens sträckning gick nära den klagandes bostadshus. Den klagande fastigheten upplät dock inte någon mark, skulle inte delta i anläggningen och hade inte heller några andra rättigheter upplåtna i det aktuella området, utan fastigheten skulle enbart vara granne med vägen.

Underrätterna avvisade klagan med hänvisning till att fastighetsägaren inte var sakägare i förrättningen och därför saknade klagorätt. Denne hade dock tagits upp som sakägare i förrättningens inledande skede och även deltagit på sammanträden eftersom ett alternativ som utreddes, men senare förkastades, hade påverkat fastigheten på ett sätt som gjort ägaren till sakägare. Den slutligt valda sträckningen av vägen innebar dock att fastigheten inte påverkades mer än som grannfastighet av vägens negativa effekter på bostadshuset.

HD:s slutsats i målet var att omständigheten att ägaren i ett inledande skede hade kallats till sammanträde och tagits upp i sakägarförteckningen inte per automatik medför sakägarställning i den senare delen av förrättningen och det slutgiltiga förrättningsbeslutet. Slutsatsen i domen är en god illustration över sakägarbegreppets dynamik i avseendet att det är föränderligt sett till vilket av flera alternativ som väljs under förrättningen. Att det finns en viss dynamik framstår som helt naturligt, bl.a. med tanke på att det för vissa åtgärder på förhand inte finns ett givet alternativ som är det bästa; detta utkristalliseras ofta efter hand som förrättningen fortlöper och det skulle därför vara märkligt om

¹³⁷ Se 19–20 §§ AL.

¹³⁸ Jfr 8 § AL.

ägare till fastigheter som inte kommer ingå på direkt väg i förrättningsåtgärden skulle ha möjlighet att utöva inflytande på processens senare skeden där alternativet som först gjorde dessa till sakägare inte längre är aktuellt. HD:s slutsats i målet innebär även en förstärkt koherens jämfört med liknande fastighetsbildningssituationer, där ju som framgått ovan grannfastigheter inte är sakägare enbart för att åtgärden har en omgivningspåverkan som upplevs som negativ.

Ett annat vägledande fall som gäller huruvida grannfastigheter är sakägare vid anläggningsförrättningar är NJA 2002 s. 161. I målet skulle gemensamhetsanläggning för båtbygga inrättas. Fastigheten dit bryggan lokaliserades ägdes av en förening, där bl.a. två grannfastigheter var delägare. Den aktuella fastigheten för bryggan låg så att säga inkilad mellan dessa två fastigheter belägna på vardera sida om bryggan. Ägarna av grannfastigheterna överklagade förrättningsbeslutet och angav ett antal skäl varför det borde upphävas.¹³⁹ Grannfastigheternas klagan avvisades dock i underrätterna eftersom ägarna inte bedömdes vara sakägare. I HD yrkade ägarna att man var sakägare, dels i egenkap av grannfastighet som påverkades negativt av bryggan, dels som delägare i föreningen.

HD börjar med att konstatera att grannfastigheterna inte är sakägare i egenkap av delägare i föreningen eftersom föreningen är behörig att föra talan för delägarnas räkning vid denna typ av process. Gällande om ägarna kan vara sakägare i egenkap av att vara grannar som påverkas av bryggan inleder HD med en beskrivning av AL:s systematik kring skydd av enskildas intressen och att skyddsreglerna är utformade med avseende på de fastigheter som ska delta i anläggningen eller upplåta mark för den. I avslutningen till denna beskrivning, som även innefattar en kort beskrivning av skydd för allmänna intressen, gör HD följande uttalande: *”Utrymmet för att ta hänsyn till utomstående enskilda intressen är begränsat.”*

Uttalandet är intressant i avseendet att HD upprätthåller huvudregeln om att grannfastigheter normalt inte är sakägare trots att en anläggningsåtgärd kan ha negativ effekt på enskildas intressen. Det är även intressant ur synvinkeln att HD på ett tydligt sätt trots detta inte utesluter att grannfastigheter under särskilt speciella omständigheter kan vara sakägare. Vilka särskilda omständigheter det ska vara fråga om är svårt att närmare konkretisera, men det finns som vi ska se strax ett exempel från tidigare praxis, vilket även omnämns av HD i NJA 2002 s. 161.¹⁴⁰ Vidare torde viss ledning kunna hämtas från den rättsutveckling som skett på konstitutionell nivå senaste dryga decenniet för skydd av grundläggande rättigheter. I förevarande typer av situationer torde därför en ledstjärna för när grannfastighet blir sakägare vara när det vid en fristående prövning inte

¹³⁹ Noterbart nog överklagade även föreningen anläggningsbeslutet. Prövningen av denna blev dock vilandeförklarad i avvaktan på att förevarande mål skulle avgöras.

¹⁴⁰ Fallet i fråga är NJA 1985 s. 429.

framstår som *proportionerligt* att den enskilde lämnas utanför sakägarkretsen.¹⁴¹ Det torde dock behöva vara fråga om särskilt negativa effekter på grannfastigheternas enskilda intressen för att klassas som oproportionerligt för att dessa ska bli sakägare under förrättningen.

Ett vägledande fall där ägaren av en grannfastighet faktiskt blev upptagen som sakägare, dock utan att proportionalitetsprincipen (eller liknande princip) nämns eller tillämpas explicit, är NJA 1985 s. 429. I fallet skulle en styckningslott tilläggas servitut i stamfastighetens rätt att nyttja en samfärdig väg. Vägen i fråga utgjordes alltså av en samfällighet, som ägde den aktuella marken för vägområdet. Efter att beslutet vunnit laga kraft anfördes besvär från ägaren av en grannfastighet till vägen som inte tagits upp som sakägare under förrättningen och inte heller meddelats om beslutet. Ägaren menade att servitutet skulle innebära störande biltrafik för hennes fastighet.

Så långt inget nytt jämfört med ovan praxis, men en omständighet som gör detta fall speciellt är att vägen i fråga enligt den aktuella förrättningskartan gick rakt genom en byggnad som ägdes av den klagande. Enligt HD är detta en omständighet som påverkar det enskilda intresset på ett så pass ingripande sätt att ägaren borde ha tagits upp som sakägare under förrättningen.

Fallet skulle kunna ges ett visst förklaringsvärde i kontexten av att det uppenbarligen skulle leda till problem för grannfastigheten om vägen faktiskt går igenom byggnaden och att det av denna anledning är rimligt att grannfastighetsägaren får möjlighet att som sakägare inkomma med yrkanden under förrättningen om exempelvis alternativa sträckningar av servitutet och liknande. Fallet kan även vara att någon fysisk väg inte finns anlagd eller att den över tid har försvunnit, vilket gör att något faktiskt nyttjande inte finns i dagsläget men att marken har någon slags vilande potential för ändamålet. Om byggnad uppförts i vägområdet uppkommer av lätt insedda skäl problem den dag vägens potential s.a.s. ska realiseras.

Vidare kan det från ett mer allmänt perspektiv framhållas att de kartor som finns tillgängliga inte alltid stämmer överens med den faktiska fastighetsindelningen eller den rättsliga lokaliseringen av en anläggning. De faktiska rättsförhållandena kan dessutom vara oklara, även om det finns kartor, vilket kan medföra att en fastighetsbestämning kan bli aktuell att genomföra. Det kan alltså sammantaget finnas anledning att gå varsamt framåt även vid dessa typer av situationer när det finns indicier som gör att det kan föreligga oklara rättsförhållanden som potentiellt kan ha tillräckligt stor påverkan på grannfastigheter för att dessa ska bli sakägare i förrättningen.

¹⁴¹ Jfr t.ex. *Parkfastigheten* NJA 2018 s. 753.

5. Avslutning

Vem som ska tas upp i sakägarkretsen vid fastighetsbildningsåtgärder är som framgått genom artikeln inte en helt enkel uppgift att företa alla gånger. Det relativt stora antal rättsfall där sakägarfrågan varit aktualiserad ger en indikation om att det, med varierande bakomliggande orsaker, finns en viss svårighet som behöver bemästras.

En allmän ledstjärna som framträder ur rättskällorna, och som det går att förhålla sig till någorlunda väl, är att enbart indikationer eller misstanke om att rättighet kan föreligga och potentiellt komma att påverkas genom åtgärderna i förrättningen är skäl nog för att uppta den eventuelle innehavaren till sakägarkretsen. Ledstjärnan har i uppsatsen benämnts som *försiktighetsprincipen*. En hävdad rättighet behöver inte med fullständig säkerhet fastslås existera under själva förrättningen, utan det räcker att rättighetshävdaren har skäl som inte är uppenbart ogrundat för att denne ska bli sakägare. I princip räcker det med att någon använt det område och/eller anläggning som berörs genom förrättningen under viss tid för att denne ska tas upp i sakägarkretsen, dvs. det går att *presumera* att det *kan* föreligga en rättighet när området används av någon annan än den aktuella fastighetsägaren (även om det kan vara ovisst om rättigheten faktiskt existerar).

Att bli sakägare på dessa grunder innebär dock inte på något sätt ett erkännande av rättighetens existens, utan det är enbart ett sätt att säkerställa att förrättningen och dess åtgärder kan genomföras på ett adekvat tillvägagångssätt, som ger rättighetshävdaren möjlighet att bevaka sina eventuella intressen i markområdet. Detta är av yttersta vikt för att bl.a. undvika domvilla, om rättigheten senare skulle fastställas som existerande i en separat domstolsprocess.

Vidare kan det noteras att försämringar i den omgivande boendemiljön eller en nedgång av marknadsvärdet, som sker genom det ändamål som fastighetsbildningen sker för, normalt inte är en faktor som ska beaktas när sakägarkretsen ska bestämmas. En fastighetsägare blir med andra ord inte sakägare *enligt fastighetsbildningslagen* på dessa grunder eftersom nämnda konfliktytor ligger utanför fastighetsbildningslagens domäner och inte primärt utgör en fastighetsbildningsfråga.¹⁴² Trots detta kan ändamålet för förrättningen på indirekt väg ändå göra att fastighetsägaren blir sakägare enligt annat lagstiftning; lantmäterimyndigheten kan ju exempelvis förelägga den sökande om att inhämta nödvändiga tillstånd, exempelvis förhandsbesked eller bygglov, innan förrättningen fortskrider.¹⁴³ Vid en prövning av förhandsbesked eller bygglov är normalt grannfastigheter som påverkas sakägare enligt plan- och bygglagen, och

¹⁴² Det kan dock som framgått tidigare inte helt uteslutas att en fristående proportionalitetsbedömning skulle kunna leda till annan slutsats. Huruvida detta kan ske, och på vilket sätt, är dock osäker terräng.

¹⁴³ Se 4 kap. 25 § FBL.

kan anföra skäl mot ändamålet med stöd av PBL:s materiella skyddsbestämmelser. Dessa intresseavvägningar ligger dock som sagt utanför fastighetsbildningslagen och inget som normalt ska påverka sakägarkretsen vid en förrättning, med betoning på normalt då det kan tänkas finnas undantagssituationer under särskilda omständigheter och förutsättningar.

Avslutningsvis kan det konstateras att det trots omfattande och adekvata utredningsarbeten alltid finns en risk att rättighetsinnehavare missas för att dyka upp långt senare – efter att förrättningen avslutats och vunnit laga kraft – och hävda sina intressen. Ett totalt undvikande av domvillasituationer torde alltså vara svårt att uppnå i realiteten då det ligger i de markanknutna rättigheternas natur att vara en komplex företeelse och ibland okänd för omgivningen inklusive lantmäterimyndigheten. Genom ett adekvat utredningsarbete som beaktar försiktighetsprincipen och föreliggande indikationer på förekomsten av rättighet torde dock de allra flesta berättigade sakägare kunna identifieras och upptas korrekt i sakägarkretsen.