

Egendomsskyddet och tvångsvisa fastighets- regleringar

Hur har egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF och Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga fri- och rättigheterna, första tilläggsprotokollet, artikel 1, hanterats av domstolarna och Lantmäteriet vid tvångsvisa fastighetsregleringar? Vilka typer av tvångsvisa fastighetsregleringar förekommer och i hur stor utsträckning har de genomförts? I kölvattnet av NJA 2018 s. 753 går det också att ifrågasätta hur stor ändring fallet kommer att innebära inom både praxis och av Lantmäteriet.

I mitt examensarbete "Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018" har jag undersökt både rättsfall och förrättningar som har kunnat kopplas till tvångsvisa fastighetsregleringar och analyserat dessa för att bättre förstå det historiska förhållandet mellan tvångsvisa fastighetsregleringar och egendomsskyddet (fotnot: I den vidare artikeln åsyftas både 2 kap. 15 § RF och Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga fri- och rättigheterna, första tilläggsprotokollet, artikel 1). Vad jag har kommit fram till är som följer:

Egendomsskyddet har inte prövats aktivt av Lantmäteriet. I en förrättning, d.v.s. 2 % av de analyserade förrättningarna prövade Lantmäteriet egendomsskyddet. Jag hävdar att NJA 1996 s. 110 har haft stor betydelse för rättsläget inom området då det omnämns i två tredjedelar av de analyserade rättsfallen. Hur HD skrev sina skäl i NJA 1996 s. 110 skulle kunna förklara avsaknaden av prövning av egendomsskyddet i Lantmäteriets protokoll. Av detta kan sägas att Lantmäteriet i sådana fall har nått ut internt och i alla fall hållit samma linje inom organisationen.

"Angelägna allmänna intressen" har identifierats i viss mån, i en tredjedel av de analyserade rättsfallen. Det är dock oklart om

ett "angeläget allmänt intresse" identifierats i högre grad men som av domstolarna har benämnts som ett "allmänt intresse" i domskälen, vilket identifierades i en tredjedel av rättsfallen. Det får dock med hänsyn till resultaten anses överraskande att ett så tydligt krav på om ett tvångsförfogande av annans egendom ska få ske så ska det finnas ett "angeläget allmänt intresse". Även om det har varit otvetydigt vad domstolarna menat med "allmänna intressen" går det inte att frånga det faktum att domstolarna i så många fall som vart tredje rättsfall som har analyserats inte visat att det funnits något (angeläget) "allmänt intresse" av åtgärden.

Proportionalitet har nämnts i nästan hälften av de analyserade rättsfallen. Jag anser att det finns en stark koppling mellan egendomsskyddet och proportionalitetsbedömningen. Avvägningen som har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen har inte vidare analyserats i examensarbetet. Det finns därför utrymme för vidare undersökning. Syftet med denna del har varit att belysa i hur stor utsträckning domstolarna har haft proportionalitetsprincipen i bakhuvudet vid prövningen av tvångsvisa fastighetsregleringar och egendomsskyddet. Att det inte ens nämnts med namn i vartannat rättsfall gör att domen i NJA 2018 s. 753 framstår som än mer viktigare med sitt klargörande av att en prövning ska ske samt redovisas.

Tre slags tvångsvisa fastighetsregleringar förekom i examensarbetet. Marköverföringar (av enskild och/eller samfällad mark), servitutsåtgärder och överföring av byggnad. Det är bara tre av fem uppräknade typer av åtgärder som kan ske inom fastighetsregleringsinstitutet i 5 kap. 1 § FBL. Överföring av byggnad förekom i ett rättsfall medan övriga typer förekom bland både rättsfall och förrättningar utan att någon typ stack ut anmärkningsvärt i förhållande till den andra typen. De typer som inte har varit föremål för tvist enligt mina undersökningar är bildande av samfällighet och överföring av andelar i en samfällighet till en annan fastighet. Jag anser att en anledning till att dessa inte verkar bli föremål för tvist kan ha att göra med att syftet med dessa åtgärder idag kan lösas genom gemensamhetsanläggningar och servitut. Betydelsen för dessa

regleringsåtgärder har därmed minskat och vållar därmed inte till oenighet på samma sätt som marköverföringar och servitutsåtgärder gör.

Lantmäteriet genomförde i högre grad, fyra femtedelar, tvångsvisa fastighetsregleringar än Mark- och Miljödomstolen, som genomförde drygt hälften av fallen, och Mark- och miljööverdomstolen, som genomförde förrättningsåtgärden i en fjärdedel av fallen. Vilket gör att jag ställer mig frågan om domstolarna har haft en snävare tolkning av reglerna i 5 kap. FBL eller om de möjligen har haft egendomsskyddet i åtanke vid sin bedömning även om de inte skrivit detta i sina domskäl. Vidare har jag visat att Lantmäteriet i sina protokoll konstaterat att en regleringsåtgärd varit ett led i genomförandet av en detaljplan i en femtedel av de analyserade förrättningarna. Förutom i ett fall genomfördes alla förrättningar där detta konstaterats.

Sammanfattningsvis kan sägas att egendomsskyddet inte prövats uttryckligen av Lantmäteriet. Det framstår som oklart i hur stor utsträckning ett "angeläget allmänt intresse" identifierats av domstolarna samt vad som kan anses vara ett "angeläget allmänt intresse". Att konkret visa att en proportionalitetsbedömning har gjorts visade sig vara svårt men att något om proportionalitetsprincipen omnämns i så få fall kan anses förvånansvärt med tanke på att det både i förarbetena och i praxis har varit tydligt att detta är gällande praxis.

Det verkar främst vara två typer av tvångsvisa fastighetsregleringar som blir föremål för tvist, marköverföringar och åtgärder kopplade till servitut. Lantmäteriet framstår som mer villig att genomföra tvångsvisa fastighetsregleringar än vad domstolarna har varit. I och med den tydliga formuleringen från HD i NJA 2018 s. 753 om att en proportionalitetsbedömning ska ske i varje enskilt fall av tvångsvis förfogande av någon annans egendom kan förändringar i Lantmäteriets prövning av egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar väntas förändras och förhoppningsvis faktiskt ske. Bland domstolarna borde en tydligare proportionalitetsbedömning kunna visa sig och förhoppningsvis även en tydligare identifiering av vad som är det underliggande "angelägna allmänna intresset".

Ruth Larsson (nyutexaminerad civilingenjör i Lantmäterier från LTH)

Examensarbetet finns att beställa på Institutionen för fastighetsvetenskap, LTH eller går att ladda ner från www.lantm.lth.se