

SAKÄGARE

VID ÖVERFÖRING AV ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Under det senaste året har ett avgörande¹ från Högsta domstolen blivit vida omdiskuterat bland förrättningslantmätare. Avgörandet har gett upphov till många frågor, men få svar. I examensarbetet "Sakägare vid överföring av andel i samfällighet" undersöks hur Högsta domstolens avgörande ska tillämpas av lantmäterimyndigheten.

Högsta domstolens avgörande berörde en samfällighet på Skaftölandet i Lysekils kommun. Efter inkommen ansökan, beslutade lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering. Beslutet innebar att fyra fastigheters samtliga andelar överfördes till fyra andra fastigheter. Ägarna till de fastigheter som avstod respektive erhöll andelar betraktades som sakägare i lantmäteriförrättningen. Lantmäterimyndigheten informerade dock inte övriga delägare om den pågående lantmäteriförrättningen eller beslutet. Högsta domstolen undanröjde lantmäterimyndighetens beslut, och återförvisade målet för ny handläggning. Som skäl angav Högsta domstolen att en delägare *normalt* ska betraktas som sakägare vid en lantmäteriförrättning som rör överföring av andel i samfällighet.

Högsta domstolens avgörande innebär att delägare i samfällighet som tidigare inte har betraktats som sakägare, *borde ha* hanterats, och *ska* hanteras, som sådana i lantmäteriförrättningar som den i målet aktuella. Detta medför långtgående konsekvenser för lantmäterimyndigheten, där bland annat handläggningstider och förrättningskostnader, men även rätts-säkerheten, kan komma att påverkas.

Men vad innebär egentligen att betraktas som sakägare? En sakägare har bland annat rätt att delta i lantmäteriförrättningar, kallas till sammanträde, inkomma med yrkande och överklaga beslut. Den som inte betraktas som sakägare åtnjuter inte nyss nämnda rättigheter. Har då lantmäterimyndigheten betraktat samtliga delägare som sakägare vid

lantmäteriförrättningar som rör överföring av andel i samfällighet?

Av examensarbetet "Sakägare vid överföring av andel i samfällighet" framgår att lantmäterimyndigheten inte har betraktat samtliga delägare som sakägare i ca 80 % av fallen. Detta trots att majoriteten av de intervjuade förrättningslantmäterna framhåller att så ska ske. Vad beror detta på? Okunskap? Bekvämlighet? Begränsade resurser?

Men behöver samtliga delägare *alltid* behandlas som sakägare? Av examensarbetet framgår att det finns möjlighet att frånga denna utgångspunkt. Så kan till exempel vara fallet om delägarkretsen är stor och andelen som överförs är liten. Lantmäterimyndigheten bör dock nämna något om detta i sitt beslutsprotokoll. I examensarbetet ges ett exempel på en sådan formulering samt hur undantagen skulle kunna tillämpas av lantmäterimyndigheten.

Slutligen bör frågan om vad en delägare faktiskt kan påverka lyftas. Av examensarbetet framgår att delägare *sällan* kan påverka något i en lantmäteriförrättning. I detta avseende framstår Högsta domstolens avgörande som processuellt meningslöst. Vad väger egentligen tyngst – en hypotetisk möjlighet att överklaga och vinna gehör i en högre instans eller en effektiv handläggning?

TEXT: EMMA STRINDLUND, DEN 20 MAJ 2024

VILL DU LÄSA MER?

EXAMENSARBETET FINNS ATT LADDA NER FRÅN
[HTTPS://LUP.LUB.LU.SE](https://lup.lub.lu.se)

¹ NJA 2023 s. 104 – Lastageplatserna på Skaftölandet.