



LUND UNIVERSITY

Säkerhet vid fastighetsregleringar

Warnquist, Fredrik

2023

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2023). *Säkerhet vid fastighetsregleringar*. Säkerheter och finansiering, Lund, Sverige.

Total number of authors:
1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Säkerhet vid fastighetsregleringar

Fredrik Warnquist

Säkerheter och finansiering

30 november 2023

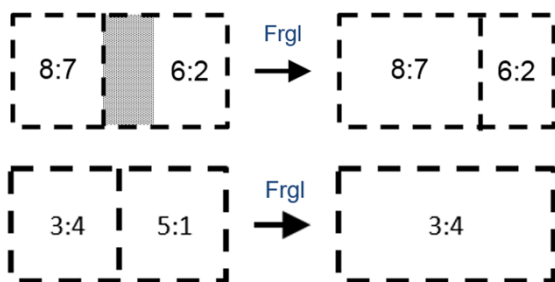


1

Fastighetsregleringar och klyvningar

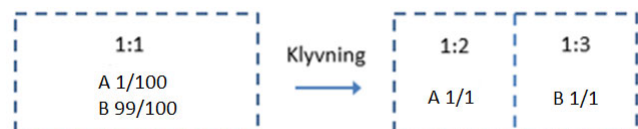
Fastighetsreglering

- Marköverföringar
- Servitut



Klyvning

- Dela en samägd fastigheter



2

Säkerhet

- Ersättningar
 - tvång
 - när man är överens
- Panträttskydd
- Tvesalu
- Exekutiv auktion

3

Ersättningar

- Vid fastighetsregleringar och klyvningar FBL 11:18 ska LM besluta om ersättning FBL 5 kap 10-12 §§
- Vid tvång bestäms ersättningen enligt ersättningsregeln i FBL 5:10 a
- Vid överenskommelse (FBL 5:18) bestäms ersättningen enligt överenskommelsen
- Vid köp bestäms ersättningen till 0 kr (ingen ersättning)
- Ränta tillkommer vid försenad betalning

Fastighetsreglering	
1 I samme ägares hand	2 Olika ägare
a lagfart	a Överenskommelse
b köp	b Tvångsvis

4

Ersättningar, Förmånsrätt

- Beslutad ersättning vid fastighetsreglering och klyvning ger förmånsrätt
 - lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning
 - Förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (före panträttshavarna) i ett år
 - LM meddelar IM (FBK 27 §) som gör en anteckning i FR
 - Gäller ersättning som är 1000 kr eller mer
 - Anteckningen tas bort av IM när det gått ett år
 - Förmånsrätten återopas vid utmätning
- Det finns ingen förmånsrätt vid ledningsrätt och gemensamhetsanläggning
 - Om ersättningen inte betalas i tid så förfaller rättigheten (upphävs automatiskt)

Skyddet för panträttshavare - fastighetsreglering

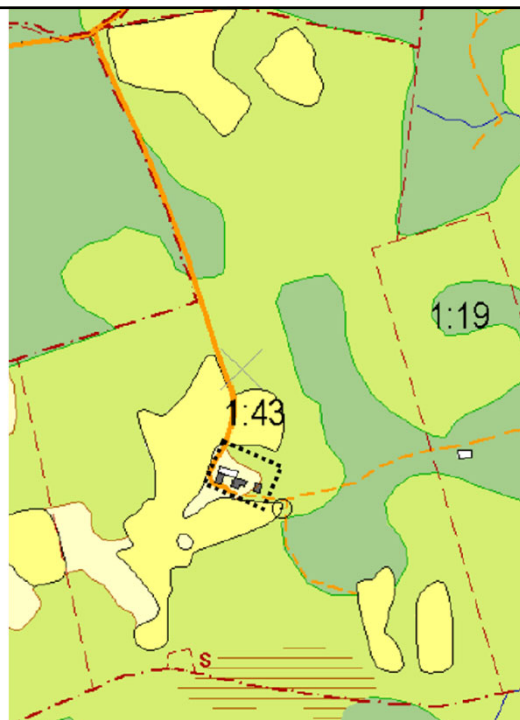
- Panträttshavare ej sakägare, LM bevakar deras rätt
- Tvång FBL 5:16, överenskommelse eller köp FBL 5:18
- Fastighetsanknuten ersättning
 1. Inbetalas till Lantmäteriet FBK 18 § , fördelning av Länsstyrelsen
 2. Medgivande från fodringshavare
 3. Oskadlighetsprövning

(Fastighetsanknuten ersättning: likvid 5:10, riven byggnad 5:24)

(Personanknuten ersättning: Övrig skada 5:12, flytt 5:27)

Ett exempel –Skogen 1:43

- All skog ska överföras till en angränsade fastighet, kvar blir en bostadsfastighet
- Det finns inteckningar om 1 018 000 kr
- Överenskommelse om att betala 1 000 000 kr för skogen
- Taxeringsvärdet
 - Tomtmark, bostad 283 000 kr
 - Skog 793 000 kr
 - Åker och bete 225 000 kr
 - Ekonomibygnad 81 000 kr



7

Ett exempel –Skogen 1:43

- Eftersom värdet av tomtmark, byggnad och ekonomibygnaden (364 tkr) är mindre än inteckningarna krävs medgivande
- Om medgivande inte ges ska LM officialvärdera och ersättningen betalas in för fördelning till fordringshavare
 - Om LM värderar och ersättningen blir lägre än den överenskomna?
 - Om LM värderar och ersättningen blir högre än den överenskomna?
- Om det istället hade varit ett köp beslutar LM normalt om att ingen ersättningen ska betalas, köpeskillingen hanteras inte i förrättningen. LM officialvärderar och beslutar om ersättning.

8

Effekter av panträttsskyddet RH 2000:40

- Fastighetsreglering av 23 ha med köp, LM skulle egentligen inte besluta om någon ersättning
- Men, avstående fastighet var högt in-tecknad
- För att skydda panträttshavarna beslutade LM att 80 000 kr skulle betalas till panträttshavarna (marknadsvärdeminskningen)
- HovR: beslutade om 160 000 kr (vinstfördelning)

Skyddet för panträttshavare – fastighetsreglering, fastighet avregistreras

- Om en hel fastighet överförs till en annan fastighet, sk utplåning
- Vid utplåning innebär det att in-teckningarna helt upphör att gälla
- Förkomna pantbrev måste dödas innan fastighetsregleringen
- Finns förmånsrätt kan inte förrättningen oskadlighetsprövas

- Om det finns pantbrev kvar:
 - Beslut om ersättning FBL 5:16
 - Försäkra sig om att pantbreven är obelånade

Skyddet för panträttshavare – fastighetsreglering, mottagande fastighet

- Vid överenskommelse måste LM pröva **mottagande** fastighet!
- Eftersom ersättningen ger förmånsrätt hamnar den före panträttshavarna
- Om ersättningen är högre än marknadsvärdeökningen **och** om fastigheten redan var högt intecknad
- I första hand medgivande, i andra hand officialvärdering

Skyddet för panträttshavare – klyvning

- Klyvning gör inteckningar gemensamma
 - Kräver samtliga fastighetsägares medgivande vid relaxation JB 22:11
- Panträttsprövningen är därför normalt enkel, samma mark före och efter (ofta dessutom högre värde)
 - FBL 11:8 hänvisar till FBL 5 kap
 - Avser framförallt undantagsfallen att andelarna är intecknade separat (före 1972) eller att fastigheten är högt belånad och delägarna kommit överens om en för hög ersättning
- Kombinationen av gemensam inteckning och förmånsrätt är en risk för den fastighetsägare som ska betala ersättning och behöver ta lån med fastigheten som säkerhet

Tvesalu - fastighetsreglering

- Vid tvång inträder ny ägare av fastighet i förrättningen på samma villkor som säljaren
- Vid överenskommelse är den nye ägaren av en fastighet bunden av vad den förre ägaren kommit överens om FBL 4:40
 - Även exekutiv auktion, se SveaHovR 1990-08-21 UÖ 17 och HovRSkBI 1997-02-21 SÖ 2031
- Vid köp gäller inte FBL 4:40, istället gäller reglerna i JB 17 kap
 - SveaHovR 1981-11-06 T 830/80

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	22 1161
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget	23 0702

13



14