



LUND UNIVERSITY

Fastighetsbestämning av tillbehör som ett alternativ till fastställesetalan

Warnquist, Fredrik

2013

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2013). *Fastighetsbestämning av tillbehör som ett alternativ till fastställesetalan*. Abstract från Fastighetstillbehör , 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



LUNDS
UNIVERSITET

Fastighetsbestämning av tillbehör som ett alternativ till fastställelsetalan

Fredrik Warnquist

Grunder

- Syftet är att genom ett rättskraftigt beslut avgöra fastighetstillbehörsfrågan genom en lantmäteriförrättning
- FBL 14:1 3 p LM får genom fastighetsbestämning pröva huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt JB 2:1
 - Dvs inte på rot stående träd, andra växter, naturlig gödsel, byggnadstillbehör eller industritillbehör.
 - Både inom fastigheten JB 2:1 1 st och utanför fastigheten JB 2:1 2 st
- Möjligheten infördes den 1 januari 2002



Handläggningsregler I

- De allmänna lämplighets- och planvillkoren i FBL 3 kap gäller ej
- Handläggningsreglerna i FBL 4 kap FBL 14:2
- LM utreder FBL 14:3
 - Klargöra, utreda och redovisa
 - Ge möjlighet för sakägarna att argumentera, inge handlingar mm
 - Inte möjligt med vittnen under sanningsförsäkran mm
- LM Fastighetsbestämmningsbeslut FBL 14:4



Handläggningsregler II

- Förrättningskostnader, fördelning främst efter nyttan FBL 14:10. Överenskommelse FBL 14:13
- Beslutet kan överklagas till MMD inom fyra veckor FBL 15:6 (MÖD, HD)
- Fastighetsbestämningen är fullbordad när uppgift om åtgärden har införts i fastighetsregistret FBL 1:2

Åtgärd (15)

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägoutbyte På samfällid mark		11-SIM-269/68 ☞
Legaliseringsförrättning A	1967-08-15	11-SIM-266/68 ☞
Ägoutbyte	1968-02-16	11-SIM-269/68 ☞
Fastighetsreglering	1977-06-23	11-SIM-1255/77 ☞
Fastighetsbestämning	2009-04-01	1291-2237 ☞



Initiativ

- FBL 14:1 a Fastighetsbestämning om
 1. Det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning
 2. LM har förordnat om det enligt LL 15 § eller AL 17 §
 - 3. En sakägare har ansökt om det**
 - 4-7. Kommun eller staten i vissa fall
- En ansökan enligt punkterna 3-7 får inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden. Dvs det måste finnas en oklarhet Prop 1969:128 s B 794 (RB 13:2)
- Avtalsservitut kan inte fastighetsbestämmas som en fristående åtgärd (ansökan) FBL 14:1 a 3 st. Fastighetsbestämning av byggnad som är omfattas av avtalsservitut som fristående åtgärd?



Sakägare

- Begreppet finns inte definierat i FBL men har klargjorts genom förarbetsuttalanden och praxis. Normalt fastighetsägare men även rättighetshavare, FBL 4:11
- Sakägare vid fastighetsbestämning av fastighetstillbehör är även den som gör anspråk på äganderätt till föremålet utan att vara fastighetsägare Prop 2000/01:138 s 53



Prövningen

- LM ska avgöra om det aktuella föremålet enligt JB 2:1 hör till en viss fastighet eller ej
- LM ska tillämpa de materiella rättsregler som finns i annan lagstiftning samt de principer som har kommit till uttryck i rättspraxis. Överenskommelse ej möjlig.
- Om det är ett byggnadstillbehör eller lös egendom ska LM endast konstatera att det inte hör till fastigheten enligt JB 2:1
- Lm kan inte besluta om vem som äger föremål, det kan dock bli nödvändigt att prejudiciellt bedöma vem som är ägare



Processfrågor

- Res judicata, en fråga som har blivit rättskraftigt avgjord inte kan prövas igen RB 17:11 3 st gäller även vid fastighetsbestämning (Prop 1969:128 B s 799)
- Litis pendens, förbudet för en domstol att ta upp en fråga som redan är föremål för domstolsprövning RB 13:6 gäller vid fastighetsbestämning (Prop 1969:128 B s 799 & Prop 2000/01:138)
- En ansökan om fastighetsbestämning rörande en fråga som är fullkomligt klar skall avvisas (Prop 1969:128 B s 794)
- Ett förrättningsförfarande hos lantmäterimyndigheten [skulle] kunna erbjuda ett billigare och smidigare förfarande (Prop. 2000/01:138)



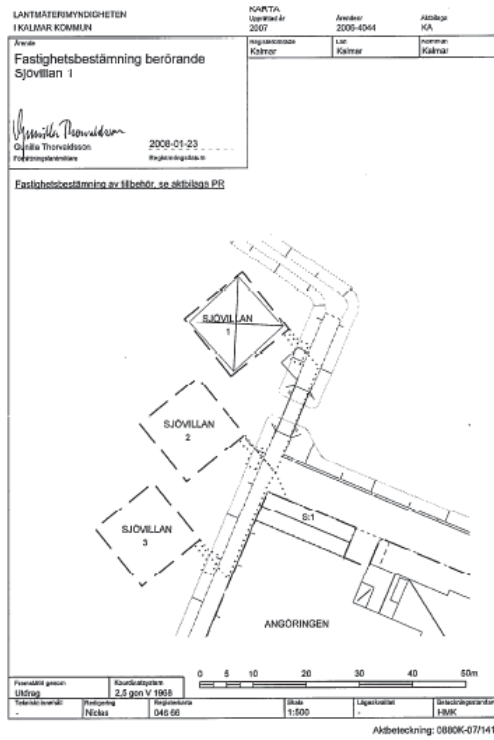
NJA 2007 s. 125

- En fastighetsbestämning slutade i HovR med att ett fd soldattorp ingick i en samfällighet (och inte i en fastighet som LM beslutade).
- Ägaren till fastigheten ingav senare en stämningsansökan till tingsrätten om bättre rätt. De åberopade de att området ingår och alltid har ingått i deras fastighet
- HD Fastighetsbestämningen utgör inte hinder för en prövning av käromålet men HD måste utgå ifrån att det aktuella markområdet ingår i samfälligheten. Vilket innebär att talan måste anses vara uppenbart ogrundad.

Lunds universitet / Fastighetsvetenskap / Fastighetstillbehör / 7 november 2013



Ex Fastighetsbestämning av flytande bostadshus



Enligt Jordabalken 2:1 hör till en fastighet byggnad mm som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Byggnaden är fast förankrad i pålar fästa i botten, och kan därmed enbart röra sig vertikalt allteftersom vattenståndet ändras. Byggnaden kan endast svårligen flyttas från den plats där den är förankrad.

Bostadshuset på Sjövillan 1 har fasta tekniska anslutningar för vatten och avlopp, el mm. Anslutningarna är säkerställda med servitut fram till anslutningspunkterna till de allmänna ledningsnäten. Bygglov har beviljats 2006-10-17 (SBN 2006-3744). Fastighetsägarens avsikt är uppenbarligen att byggnaden ska vara permanent förankrad på fastigheten.

Skatteverket har i sin styrsignal 2005-02-28 (130 9471-05/111) slagit fast att flytande byggnader/husbåtar under vissa förutsättningar ska betraktas som byggnader vid fastighetstaxeringen. Något markvärde kan dock enligt fastighetstaxeringslagen inte åsättas när marken är vattentäckt.

Att flytande byggnader ska behandlas på samma sätt som byggnader på fast mark enligt plan- och bygglagen respektive enligt fastighetstaxeringslagen motsäger inte att byggnaden skulle betraktas som tillbehör till fastigheten enligt jordabalkens regler.

Någon ledning i domstolsavgöranden finns inte just för flytande bostäder. Ett par rättsfall som rör pontonbrygga respektive silo som fastighetstillbehör kan ändå vara till viss ledning (RH 1986:84 och H 1985:365). När det gäller pontonbryggorna, har domstolen ansett dem vara fastighetstillbehör, då de är fast förankrade och avsedda för stadigvarande bruk. Silon var i det aktuella fallet installerad men inte "anbragt inom fastigheten" på annat sätt än att den med sin tyngd vilade på marken. Uttalandena i dessa rättsfall leder till tolkningen att även ett flytande bostadshus, som är fast förankrat och avsett för stadigvarande bruk, kan anses vara tillbehör till fastighet.

Beslut:

Det flytande bostadshuset hör till fastigheten Sjövillan 1 enligt 2 kap 1§ jordabalken. Se karta aktbilaga KA.

En jämförelse

- I ett examensarbete (nr 251) från KTH kom författaren fram till följande:
 - Domstolsmål tog i genomsnitt dubbelt så lång tid jämfört med fastighetsbestämning
 - Domstolsmålen var i genomsnitt fem gånger dyrare jämfört med fastighetsbestämning
 - Tvistemål och fastighetsbestämningar som berör servitut -
En jämförelse av tid och kostnad Petter Krönmark



Fastställelsetalan RB 10:10 RB 13:2

- Fastighetsforum - TR i den ort där fastigheten är belägen
- Ett alternativ till fastighetsbetsämning är fastställelsetalan vid Tingsrätt – Bättre rätt till...
- Domstolen kan till skillnad från LM även ta upp äganderätsfrågor (vem som äger en fastighet, vem som äger lös egendom)



Fastställelsetalan RB 10:10 RB 13:2

- Bryggfallet (SR TR T 971-99 2000-06-29)
 - Till vilken fastighet hörde bryggan?
 - En fastighetsägare renoverade en brygga som de trodde var deras, det fanns ett servitut
 - Ej visat vem som ursprungligen byggt bryggan, presumtion att det tillhör fastigheten där den ligger
- Grushögen (HovR SKB T 366-09)
 - En kommun sålde en fastighet för 88 000 kr. På fastigheten låg en hög med 5327 ton grus som sprängts och krossats på fastigheten. Lågt värderat till 213 080 kr. Ingick grushögen i köpet?
 - Grushögen hade inte avskilts tillräckligt



HD T 2889-12 Bättre rätt PT den 4 mars 2013

Gränsdragning mellan fastighetstillbehör och lös egendom

En loge på en fastighet brandskadades en tid efter att fastigheten överlåtits. Både säljare och köpare gjorde anspråk på äganderätten till egendom i logen och hade bägge framställt separata försäkringsanspråk efter branden.

Både tingsrätten och hovrätten framhöll att egendom som tillförts fastigheten av ägaren utgjorde fastighetstillbehör som ingår i en senare överlåtelse. Rättsläget var visserligen oklart i fråga om samägda fastigheter, men den tidigare fastighetsägaren fick anses ha tillfört den aktuella egendomen, vilket i sin tur medfört en äganderättsövergång i samband med fastighetsöverlåtelsen.

Partiellt prövningstillstånd har meddelats beträffande fråga om egendom tillförts byggnad av annan än fastighetsägaren på så sätt att den utgör lös egendom.

