



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Vem äger fastigheten?

Tvister om hävning, återgång och bättre rätt

Elin Gillberg

2017

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteri teknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Rolf Jonsson
Examinator: Jesper Paasch
Bitr. examinator: Apostolos Bantekas

Förord

Det här examensarbetet avslutar tre års studier på Lantmätarprogrammet ekonomisk/juridisk inriktning på Högskolan i Gävle.

Jag vill tacka David Fridh på Lantmäteriet för idén till arbetet, och för viktig information och vägledning.

Jag vill också tacka min handledare på Högskolan i Gävle, Rolf Jonsson, för stöd och goda råd under arbetets gång.

Gävle, maj 2017

Elin Gillberg

Abstract

Every year a number of real property disputes about cancellation, return and superior title end up in the district courts. These disputes are noted in the Real Property Register, but without any information on what they are about.

The research question in this theses is:

- What are the reasons behind disputes about cancellation, return and superior title that end up in the district courts?

The purpose is to investigate if there are any patterns or recurrent reasons for disputes and if there is anything that can be done to reduce the number of disputes.

A real property transfer can be cancelled for multiple reasons, for example if the property contains serious faults. A return can happen if a transfer for some reason is invalid. A claim for superior title can be raised by someone that considers himself better entitled to the property than the one who possess it.

The method was to examine a number of district court cases based on the real properties that had gotten a dispute note in the Real Property Register in 2015. The disputes were divided into the main groups cancellation, return and superior title and then into sub groups based on the reasons behind the disputes. In total 46 disputes were investigated.

Out of these disputes there was only one about cancellation, 17 were about return and 28 were about superior title. The line between return and superior title did prove not to be so sharpe though.

The following sub groups were created:

- Cancellation: Only one dispute, no sub groups.
- Return: Recovering, invalid gifts, forgery.
- Superior title: Hidden co-ownership, subdivisions, forgery, double transfers, invalid purchases, invalid gifts, individual property, unclear purchases.

In total the most common reasons were recovering after bankruptcy (10), invalid gifts (7), forgery (7), hidden co-ownership (6) and subdivisions (5). Most of the disputes were between people that already knew each other, many were within family. To reduce the number of disputes mainly electronic real property transfers is discussed.

Key words: Disputes, cancellation, return, superior title

Sammanfattning

Varje år hamnar ett antal fastighetstvister om hävning, återgång och bättre rätt i tingsrätterna. Dessa tvister antecknas i fastighetsregistret, men utan någon information om vad tvisterna handlar om.

Frågeställningen i detta examensarbete är:

- Vad är orsakerna bakom tvister om hävning, återgång och bättre rätt som hamnar i tingsrätterna?

Syftet är att undersöka om det finns något mönster, eller några återkommande skäl till tvist och om det går att göra något för att minska antalet tvister.

Ett fastighetsköp kan hävas av flera olika anledningar, till exempel om fastigheten är behäftad med allvarliga fel. Återgång kan ske när en överlåtelse av någon anledning är ogiltig. En talan om bättre rätt kan väckas av någon som anser sig ha bättre rätt till en fastighet än den som besitter den.

Metoden bestod i att granska ett antal tingsrättsärenden utifrån de fastigheter som fått en anteckning om tvist i fastighetsregistret under 2015. Tvisterna delades in i huvudgrupperna hävning, återgång och bättre rätt och därefter i undergrupper utifrån skälen bakom tvisterna. Totalt studerades 46 tvister.

Av dessa tvister handlade endast en om hävning, 17 tvister handlade om återgång och 28 handlade om bättre rätt. Gränsen mellan återgång och bättre rätt visade sig dock inte vara knivskarp.

Följande undergrupper skapades:

- Hävning: Endast en tvist, inga undergrupper.
- Återgång: Återvinning, ogiltiga gåvor, förfalskningar.
- Bättre rätt: Dold samäganderätt, avstyckningar, förfalskningar, dubbelöverlåtelser, ogiltiga köp, ogiltiga gåvor, enskild egendom, oklara köp.

Totalt var de vanligaste orsakerna återvinning efter konkurs (10 st.), ogiltiga gåvor (7 st.), förfalskningar (7 st.), dold samäganderätt (6 st.) och avstyckningar (5 st.). De flesta tvisterna var mellan personer som kände varandra sedan tidigare, många var inom familjen.

För att minska antalet tvister diskuteras främst elektroniska fastighetsöverlåtelser.

Nyckelord: Tvister, hävning, återgång, bättre rätt

Innehållsförteckning

Förord	iii
Abstract	iv
Sammanfattning	v
Innehållsförteckning	vii
1 Introduktion	1
1.1 Syfte och frågeställning	2
1.2 Disposition	2
2 Teoretisk bakgrund	3
2.1 Hävning	3
2.2 Återgång	3
2.2.1 Återvinning vid konkurs	4
2.2.2 Ogiltighet enligt avtalslagens tredje kapitel	5
2.3 Bättre rätt	5
2.3.1 Dubbelöverlåtelse	5
2.3.2 Klandertalan om bättre rätt	6
2.3.3 Dold samäganderätt	7
2.3.4 Bodelning vid skilsmässa	7
2.3.5 Talan om fastställelse	8
2.4 Tidigare forskning	8
3 Metod	10
3.1 Etiska överväganden	11
4 Resultat	12
4.1 Några typfall	13
4.1.1 Hävning	13
4.1.2 Återgång	14
4.1.3 Bättre rätt	19
4.2 Sammanfattning	28
5 Diskussion	29
5.1 Metoddiskussion	29
5.1.1 Kategorierna hävning, återgång och bättre rätt	29
5.2 Resultatdiskussion: Orsakerna bakom tvisterna	30
5.3 Förslag på åtgärder	32
5.4 Hållbar utveckling	34
6 Slutsatser	35
6.1 Förslag på framtida studier	36
Referenser	37
Bilaga A: Målförteckning	1

1 Introduktion

I Sverige har vi ett väl utvecklat fastighetssystem och en lång historia med ordning och reda i arkiven. Sverige har också en utförlig och tydlig lagstiftning för vad som gäller vid fastighetsöverlåtelse. Trots det hamnar många tvister om äganderätt till fastigheter i våra tingsrätter.

Enligt jordabalken (1970:994, framöver JB) 19 kap. 29 § punkt 3 ska inskrivningsmyndigheten anteckna ”uppgift om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller tomträtt eller om bättre rätt till sådan egendom” i fastighetsregistrets inskrivningsdel när en domstol meddelar att en sådan talan har väckts hos dem.

Det är Lantmäteriet som är inskrivningsmyndigheten och verksamheten bedrivs av division Fastighetsinskrivning. De antecknar således alla ärenden om hävning, återgång och bättre rätt i fastighetsregistret, men de får inte veta något om de underliggande orsakerna till tvisterna (Fridh, stabsjurist, personlig kommunikation, december 2016). Därför är det intressant att ta reda på mer om det. En tvist kostar såväl samhället som de inblandade parterna både tid, pengar och andra resurser. Med mer information om varför tvister uppstår finns en större möjlighet att upptäcka åtgärder som skulle kunna minska antalet.

Det finns enligt Grauers (2016) tre kategorier av händelser som innebär att en fastighet går tillbaka till en tidigare ägare, de är hävning, återgång och klander. Enligt Grauers (2016) sker hävning när en part i ett fastighetsköp begått ett kontraktsbrott och en återgång sker när en överlåtelse är ogiltig, till exempel för att formkraven vid fastighetsöverlåtelse i JB 4 kap. inte följts, eller för att avtalet är ogiltigt enligt lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (1915:218, framöver avtalslagen eller AvtL.). Vidare definierar Grauers (2016) att klander innebär att en rättmätig ägare åberopar bättre rätt till en fastighet. För att en klandertalan ska bli möjlig krävs att en tredje part förvärvat en fastighet från någon som i sin tur hade kunnat bli anklagad för kontraktsbrott eller för att ha haft ett ogiltigt avtal (Grauers 2016).

Klander enligt Grauers (2016) är i detta examensarbete en del i begreppet ”bättre rätt”. Det finns flera fall när någon kan yrka på bättre rätt, till exempel när en köpare eller gåvomottagare vill fullfölja en överlåtelse som de menar är avtalad, men säljaren eller givaren menar att det inte finns ett giltigt avtal. Mer om dessa begrepp och kategorier följer nedan.

1.1 Syfte och frågeställning

Forskningsfrågan för det här examensarbetet är följande:

- Vad är orsakerna bakom tvister om hävning, återgång och bättre rätt som hamnar i tingsrätterna?

Syftet är att undersöka om det finns något mönster, eller några återkommande skäl till tvist och om det går att göra något för att minska antalet tvister, till exempel tydligare lagstiftning eller andra rutiner vid fastighetsöverlåtelser.

1.2 Disposition

Efter denna introduktion följer en teoretisk bakgrund som tar upp vilken lagstiftning, och till viss del rättspraxis, som gäller i de olika fallen hävning, återgång och bättre rätt. Där finns också ett avsnitt om tidigare forskning inom angränsande områden. Efter det följer ett kapitel om metoden som har använts för att få fram ett svar på forskningsfrågan. Sedan presenteras resultatet i ett eget kapitel, först kommer en översikt över olika kategorier av tvisterna som har studerats och sedan följer ett antal typfall som belyser olika orsaker bakom tvisterna. Efter det kommer ett diskussionskapitel där metoden, resultatet och några idéer om hur antalet tvister skulle kunna minskas diskuteras. Slutligen presenteras examensarbetets slutsatser i det sista kapitlet.

2 Teoretisk bakgrund

I detta avsnitt beskrivs närmare vad som menas med hävning, återgång och bättre rätt, vilken lagstiftning som styr och även lite om tidigare forskning i angränsande ämnen.

2.1 Hävning

Kapitel 4 i JB handlar om fastighetsköp, där står bland annat att påföljder som kan bli aktuella vid kontraktsbrott är hävning, avdrag och skadestånd. Det finns en mängd skäl som kan ge en köpare rätt att häva ett köp om de är av väsentlig betydelse, som att "fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran" (11 §), att "fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande" (12 §), och att säljaren inte avträder fastigheten i rätt tid (13 §). Dessutom kan köpet hävas om säljaren hindrar att köpet fullbordas och att köparen kan få lagfart (14 §), eller om köparen inte kan få lagfart av annan anledning (15 §). Köparen kan också ha rätt att häva köpet om inteckning i fastigheten avser även en annan fastighet (16 §), om fastigheten besväras av någon annan rättighet som köparen inte visste om (17 §), om beslut från offentlig myndighet gör att köparen inte fått den rådighet över fastigheten som denne hade skäl att förutsätta (18 §), eller om "fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet" (19 §).

Talan om hävning ska väckas inom ett år från tillträdet, om inte säljaren "handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder" (12 §). Parterna kan dock komma överens om hävning efter ett år (Grauers, 2016). Om köpeavtalet hävs ska parterna återlämna vad de fått genom avtalet, det vill säga att säljaren ska betala tillbaka köpeskillingen och köparen ska lämna tillbaka fastigheten (Grauers, 2016). Köparen har också rätt till avkastningsränta på köpeskillingen och säljaren har rätt till ersättning för nyttan köparen haft av fastigheten, något som ofta kan jämkas (Grauers, 2016).

2.2 Återgång

Enligt JB 4 kap. 1 § finns det vissa formkrav som ska vara uppfyllda för att ett fastighetsköp ska vara giltigt. Köpehandlingen ska vara skriftlig, det ska finnas en överlåtelseförklaring, vilken fastighet det gäller ska framgå och även till vilket pris fastigheten säljs. Dessutom ska avtalet vara undertecknat av både säljare och köpare. Om dessa krav inte uppfylls är köpet ogiltigt. Enligt JB 4 kap. 4 § är köpet också ogiltigt om det avtalats om villkor för köpets fullbordning på längre tid än två år. Om

köpet på grund av detta är ogiltigt, eller om giltiga återgångsvillkor i avtalet inte uppfylls, går köpet åter (Grauers, 2016).

Om en del av en fastighet köps ska förrättning sökas inom sex månader, annars blir köpet ogiltigt enligt JB 4 kap. 7 §. Enligt jordförvärvslagen (1979:230) 11-12 §§ kan ett köp också bli ogiltigt genom att förvärvstillstånd vägras eller inte söks i rätt tid. Ett köp kan också vara ogiltigt genom avtalslagens tredje kapitel om ogiltighet (Grauers, 2016).

Enligt äktenskapsbalken (1987:230) måste make eller maka samtycka till att fast egendom säljs för att köpet ska vara giltigt, om inte köparen varit i god tro (d.v.s. ovetande). Enligt 7 kap. 5 § p.1 får en make inte ”utan den andra makens samtycke avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom som utgör makarnas gemensamma bostad”. Detta gäller även fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad om egendomen är giftorättsgods (7 kap. 5 § p.3).

Enligt äktenskapsbalken 7 kap. 9 § ska domstol på talan av en make som inte gett samtycke enligt ovan ”förklara att rättshandlingen är ogiltig och att egendomen skall återgå”. Överlåtelsen är dock giltig om den nya innehavaren var i god tro, och talan får inte väckas om lagfart eller inteckning beviljats (äktenskapsbalken 7 kap. 9 §).

Detsamma gäller enligt sambolag (2003:376) 23-25 §§ för sambos bostad som är samboegendom eller som en sambo kan ha rätt att överta enligt 22 §.

2.2.1 Återvinning vid konkurs

En person eller ett företag kan sättas i konkurs om den/det inte kan betala sina skulder. I en konkurs tas en gäldenärs samlade tillgångar i anspråk för att under ordnade former betala borgenärernas fordringar (Persson, 2015). Tillgångarna omhändertas av konkursboet, som är en egen juridisk person, och de ska sedan fördelas enligt förmånsrättslagen (1970:979) (Persson, 2015). Om en gäldenär försöker kringgå ordningen i förmånsrättslagen genom att gynna en borgenär framför en annan, eller undanhålla egendom genom att skänka den till en närstående, kan egendomen återvinnas av konkursboet, det vill säga tas tillbaka (Persson, 2015).

I konkurslagens (1987:672) 4:e kapitel finns rekvisit som ska vara uppfyllda för att en återvinning ska kunna ske. Om en viss borgenär gynnats på ett otillbörligt sätt, om egendom undandragits borgenärerna, eller hans skulder ökat, genom en rättshandling, går den handlingen åter om gäldenären var, eller genom detta blev, insolvent och mottagaren visste om detta (konkurslagen 4 kap, 5 §). Om det gått mer än fem år innan fristdagen, går rättshandlingen åter bara om den andra parten är

en närstående (konkurslagen 4 kap, 5 §). Som fristdag räknas generellt den dagen då ansökan om konkurs inkom till tingsrätten (konkurslagen 4 kap, 2 §).

En gåva går åter om den getts inom ett halvår innan konkursen, om den skett inom ett år eller om den gavs till en närstående inom tre år, går den åter om den gjorde att gäldenären efter det inte hade kvar utmätningsbar egendom som motsvarade dennes skulder, detta gäller även köp, byte eller annat avtal om det delvis har egenskap av gåva (konkurslagen 4 kap, 6 §).

2.2.2 Ogiltighet enligt avtalslagens tredje kapitel

Ett avtal kan vara ogiltigt enligt avtalslagens tredje kapitel. De flesta av paragraferna i detta kapitel (28-38 §§) kan bli aktuella vid fastighetsöverlåtelser, men framförallt 28-31 §§, 33 § och 36 §, samt 32 § och 34 § till viss del (Grauers, 2016). I 28 § står att en rättshandling som tillkommit under tvång genom våld eller hot och som inneburit en trängande fara inte är giltig och i 29 § finns en liknande bestämmelse för andra typer av tvång. I 30 § finns samma typ av bestämmelse för svikligt förledande och i 31 § för om någon utnyttjat "annans trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning" för att skaffa sig förmåner. Enligt 32 § gäller inte en felskrivning om motparten förstått att det var fel och enligt 33 § gäller inte ett avtal om omständigheterna vid avtalets tillkomst gör att det strider mot tro och heder att åberopa det. 34 § stadgar att handlingar som upprättats för skens skull kan bli gällande mot tredje man i god tro, och enligt 36 § kan ett avtal med oskäliga avtalsvillkor jämkas, eller i sin helhet lämnas utan avseende.

Relaterat till avtalslagen kan nämnas lagen om verkan av avtal som slutits under påverkan av psykisk störning (1924:323). Enligt den är ett avtal ogiltigt om det ingåtts av någon under påverkan av en psykisk störning. Om den som avtalet slöts med var i god tro kan denne få ersättning för förluster i skälig omfattning.

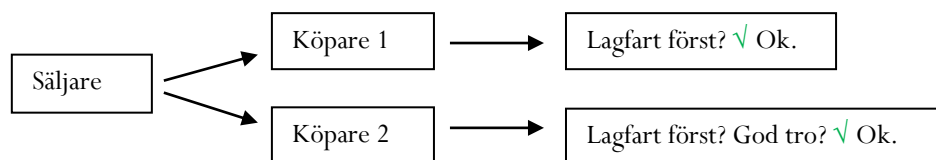
2.3 Bättre rätt

Det finns flera olika omständigheter som gör att någon kan yrka på bättre rätt till en fastighet. Grauers (2016) skriver om fall där en fastighet säljs av en person till flera personer, så kallad dubbelöverlåtelse eller tvesalu. Han skriver även om fall där någon som obehörigen besitter en fastighet säljer den vidare fast den personen inte är den rätte ägaren. Det finns också fall som handlar om att någon vill fullfölja köp eller gåva och därför för en fastställsetalan om bättre rätt, mer om detta följer nedan.

2.3.1 Dubbelöverlåtelse

Om en säljare sålt en fastighet till två (eller fler) köpare får den som först sökt lagfart företräde enligt JB 17 kap. 1 §. För att den andre köparen ska få företräde om

denne sökt lagfart först, krävs även att denne var i god tro, se figur 1 (JB 17 kap. 2 §). Den som förlorar får vända sig mot säljaren och kräva ersättning, eftersom det räknas som att ett rättsligt fel förelåg vid köpet enligt JB 4 kap. 24 §. Om det råder tvivel om vem som har rätt till fastigheten kan en talan om bättre rätt väckas.



Figur 1. Dubbelöverlåtelse

2.3.2 Klandertalan om bättre rätt

En klandertalan om bättre rätt förutsätter minst tre parter, en som i nuläget besitter en fastighet, en annan som denne personen erhållit fastigheten av, och en tredje som den andra personen i sin tur, på ett ogiltigt sätt, erhållit fastigheten av. Om någon anser sig ha bättre rätt till en fastighet än den som besitter den, alltså anser sig vara den rättmätiga ägaren, kan denne väcka en klandertalan mot innehavaren av fastigheten, se figur 2. Den som innehar fastigheten har då två möjligheter att få behålla fastigheten, antingen om denne kan visa att den gjort ett godtrosvärförvärf enligt JB 18 kap., eller om den har blivit den rätte ägaren genom hävd enligt JB 16 kap. (Grauers, 2016).



Figur 2. Klandertalan om bättre rätt

Ett godtrosvärförvärf uppkommer enligt JB 18 kap. 1 § om lagfart på egendomen var beviljad för överlåtaren och om förvärfvaren var i god tro, här menas ”vid sitt förvärfvarenken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren ej var rätt ägare”, trots att överlåtaren inte var rätt ägare på grund av att dennes, eller någon företrädares åtkomst var ogiltig, eller av något annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren.

Enligt JB 18 kap. 3 § kan ett godtrosvärförvärf dock inte ske om äganderätten grundas på en förfalskad handling, en handling utfärdad av någon som saknat behörighet, eller en handling tillkommen under tvång enligt 28 § i avtalslagen. Det går inte heller om den rätte ägaren var i konkurs, var omyndig, handlade under påverkan av en psykisk störning, eller ”inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom”, när han utfärdade handlingen som äganderätten grundas på. Dessutom är ett förvärfvaren ogiltigt om det inte ”skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller

med samtycke av någon vars rätt beröres eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet. Lag (1991:1548)”.

För att kunna åberopa äganderätt genom hävd gäller JB 16 kap. 1 §. Där står att om någon fått ”lagfart på fast egendom, som kommit ur rätte ägarens hand” och efter det innehaft egendomen i 20 år utan att någon väckt talan om bättre rätt, har denne rätt till egendomen genom hävd. Om innehavaren var i god tro gäller istället 10 års innehav. Om egendomen under hävdetiden haft flera innehavare, gäller kravet om lagfart och god tro bara den första innehavaren (JB 16 kap. 1 §).

2.3.3 Dold samäganderätt

Det finns enligt rättspraxis omständigheter då en make eller sambo kan hävda så kallad dold samäganderätt till en fastighet (Grauers, 2016). Det gäller när bara den ena parten står som lagfaren ägare men det finns en överenskommelse om att fastigheten skulle vara bådads (Grauers, 2016).

Högsta domstolen förklarar i fallet NJA 2002 s. 142 att dold samäganderätt kan uppkomma då en fastighet köpts för gemensamt bruk och den parten som är dold samägare lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet, samt att parternas avsikt varit att fastigheten ska ägas gemensamt. Avsikten kan vara en tyst överenskommelse som kan intolkas i omständigheterna i samband med köpet (NJA 2002 s. 142). Högsta domstolen menar att i vissa undantag kan dold samäganderätt också uppkomma i andra familjära relationer, som mellan syskon eller vänner (NJA 2002 s. 142).

En annan variant på dold samäganderätt är när någon får i uppdrag att köpa en fastighet för en annans räkning, om syftet är att dölja den verkliga köparen kallar man det ett bulvanförhållande (NJA 2002 s. 142).

2.3.4 Bodelning vid skilsmässa

Ibland uppstår tvister om fastigheter efter en skilsmässa. Enligt äktenskapsbalken 7 kap. 1 § är makars egendom giftorättsgoods om den inte är enskild egendom. Egendom kan vara enskild genom äktenskapsförord, genom föreskrift i gåva eller testamente, genom förmånstagarförordnande som tecknats av någon annan med villkoret att den ska vara enskild egendom, eller genom att egendomen ersatt egendom som var enskild enligt ovan (äktenskapsbalken 7 kap. 2 §). När ett äktenskap avslutas ska egendomen fördelas mellan makarna i en bodelning, det går även att göra en bodelning under äktenskapet om makarna är överens om det (äktenskapsbalken 9 kap. 1 § (Lag 2011:891)). I bodelningen ska allt giftorättsgoods ingå, men personliga tillhörigheter kan undantas (äktenskapsbalken 10 kap. 1-2 §§). Om makarna är överens kan även egendom som är enskild genom äktenskapsförord ingå i bodelningen (äktenskapsbalken 10 kap. 4 §).

2.3.5 Talan om fastställelse

Om det uppkommit en tvist om vem som har bäst rätt till en fastighet, kan en fastställsetalan göras enligt rättegångsbalken (1942:740, framöver RB) 13 kap. 2 §. Med det menas att domstolen prövar om ett rättsförhållande ska bestå eller inte. Ovissheten måste vara till nackdel för kärande (den som stämmer) för att domstolen ska ta upp fallet (RB 13 kap. 2 §).

Enligt JB 19 kap. 16 § 3 st. kan inskrivningsmyndigheten ålägga en lagfartssökande att väcka talan vid domstol om det råder en tvist om sökandens rätt (Lag 2015:369).

2.4 Tidigare forskning

Det är inte lätt att finna forskning om hävning, återgång och bättre rätt, men 2014 skrevs ett examensarbete vid Uppsala universitet av Eriksson med titeln: Återgång av fastighetstransaktioner: Om förutsättningar för återgång och rättsverkningar därav. Eriksson (2014) skriver främst om konsekvenserna av att en återgång sker, både på grund av ogiltighet, hävning, dubbeldispositioner och egendomsbrott, och hur bland annat värdeförändringar och eventuell avkastning bör hanteras. Eriksson efterlyser också ett tydligt klagörande av lagstiftaren om vad som gäller i de ekonomiska frågorna vid en återgång och föreslår att lagstiftningen för de obligationsrättsliga fallen (hävning och återgång) bör närma sig de sakrättsliga (dubbeldispositioner och egendomsbrott). Erikssons studie rör alltså främst vad som händer i steget efter att en återgång av någon anledning skett och analyserar inte orsaker till att en tvist uppstår.

I en artikel i Svensk Juristtidning 2008 skriver Martinsson om hur kapitel 18 i JB (som handlar om bättre rätt) kan tolkas och angripas med en funktionell argumentationsmetod och jämför det med ett substantiellt tänkesätt genom exempel på situationer med förfalskade köpehandlingar. Martinsson skriver att den huvudsakliga skillnaden mellan dessa synsätt är att den funktionella traditionen utgår från varje partsförhållande i sig och utreder vem som har bättre rätt sinsemellan, medan den substantiella traditionen utgår från att det finns en tydlig äganderätt som kan placeras hos en part (Martinsson, 2008). Enligt Martinsson skrevs det 18e kapitlet i slutfasen av det substantiella tankesättet innan den funktionella argumentationstraditionen tog över (Martinsson, 2008). Denna artikel belyser främst hur frågan om vem som har bättre rätt kan analyseras och lösas.

Förutom tvister om vem som äger en fastighet kan det också bli tvister om gränser mellan fastigheter. Lai, Chau och Lorne (2015) diskuterar i en artikel behovet av tydliga fastighetsgränser utifrån Coases tredje teorem. Coases teorem utgår från R. H. Coases artikel The Problem of Social Costs som utkom 1960, men det var George Stigler som gjorde om Coases idéer till teorem (Medema 2011).

Sammanfattningsvis skriver Coase in sin artikel om hantering av oönskade externa effekter av ekonomiska aktiviteter och hur frivilliga avtal är ett sätt att lösa dem (Coase, 1960). Coases tredje teorem utvecklades av S.N.S. Cheung och handlar om tydliga avgränsningar av äganderätt (Lai et al., 2015).

Lai et al. (2015) menar att kostnaderna vid tvister om fastighetsgränser kan bli dyra, och de skriver att domare ofta kommenterar att kostnaderna blir oproportionerligt höga i jämförelse med värdet på den omtvistade marken. Lai et al. diskuterar utifrån Coases tredje teorem att det inte är säkert att tvisterna blir färre när informationen ökar och visar på ett exempel i Kina där det tidigare bara fanns skriftligt beskrivet hur fastighetsgränser gick och att det blev fler konflikter när det kom kartor, eftersom det då kom något nytt att tvista om. Lai et al. beskriver vidare att om kartor upprättats för att kunna beskatta markägarna är behovet av att kunna identifiera ägaren större än behovet av korrekta gränser, därför kan sådana kartor vara mindre exakta. De skriver också att formen på jordbruksfastigheter har mindre betydelse än formen på fastigheter som ska exploateras i städer, vilket gör att behovet av exakt mätning ökar i takt med urbaniseringen för att minska antalet tvister (Lai et al., 2015).

I Sverige är det de allmänna domstolarna som hanterar mål om äganderätt till fastigheter och tingsrätterna är första instans (Ekbäck, 2009). Tesón (2015) skriver i sin artikel *The Mystery of Territory* om de naturliga rättigheterna till liv, frihet och egendom, definierade av upplysningstidens filosofer såsom Locke och Kant. De menade att vi människor har rätt att försvara oss själva och vår egendom, men att vi har överlåtit en del av våra rättigheter till staten som stiftar lagar och håller rättegångar i domstolar (Tesón, 2015).

Enligt Bergström (1956) kan ämnet äganderätt till jord röra upp känslor av både sympati och antipati. Han skriver att det bara finns en äganderätt till varje bit mark och att äganderätten till den är negativt bestämd, vilket innebär att det finns legala inskränkningar i vad någon får göra med sin mark såsom regler om byggande, skogsavverkning etcetera. Bergström skriver också att "äganderätten tillhör den som ytterst disponerar över markens värde" (Bergström, 1956, s. 157).

3 Metod

Examensarbetet baseras på en granskning av tingsrättsmål. För att besvara forskningsfrågan om orsakerna bakom att tvister hamnar i domstol har alla fastigheter som fått en anteckning om tvist i fastighetsregistret under år 2015 undersökts. Anledningen till att just 2015 valdes var att tvisterna var aktuella men ändå till stor del hunnit avgöras, samt att det var ett lagom antal, 47 stycken. För 2014 bedömdes tvisterna vara för få då det bara registrerats ett tjugotal. Att studera fler än cirka 50 tvister bedömdes som orimligt med tanke på tidsramen på 10 veckor. Det finns inget som säger att 2015 skulle vara ett vanligt år eller ett representativt år, utan det får ses som ett slumpmässigt utsnitt av verkligheten.

Utifrån en lista över alla fastigheter som fått en anteckning om tvist under 2015, som stabsjurist Fridh på Lantmäteriet tog fram, undersöktes parternas namn i fastighetsregistret för att se tingsrätternas möjlighet att kunna söka fram rätt mål. Alla aktuella tingsrätter kontaktades sedan och handlingar begärdes ut. I vissa fall, ofta när det fanns många registrerade mål på en part, skickade tingsrätten en målförteckning och författaren fick själv välja mål. Då valdes mål som bedömdes röra något av examensarbetets ämnen samt hade ett målnummer från 2015. Här finns en viss risk att det fanns fler relevanta mål att välja, men de som valdes har visat sig vara relevanta för examensarbetet.

Totalt hade 75 fastigheter fått anteckning om tvist i fastighetsregistret under 2015. Av dem var det en tvist som aktuell tingsrätt inte kunde hitta genom sökning på namn. När flera fastigheter varit inblandade i en och samma tvist har det räknats som en tvist, likaså när en fastighet har haft flera tvistanteckningar, men det varit uppenbart att det rört sig om samma grundtvist. För sju av tvisterna gällde anteckningen ”tvist avgjord”, de har dock inte behandlats annorlunda på något sätt, men värt att notera är att de kan ha uppkommit innan 2015. Totalt har 46 tvister kategoriserats och analyserats.

När målen varit avgjorda är det domsluten som studerats, för mål som ännu inte avgjorts har istället stämningsansökan studerats. Eftersom 2015 valdes var majoriteten av fallen avslutade, det hade ingen betydelse för frågan om orsaken bakom tvisterna, men det var mer information i domsluten än i stämningsansökningarna. Många mål hade dock återkallats eller förlikats vilket gav lite information trots att målen var avgjorda.

Tvisterna delades först in i de tre huvudgrupperna hävning, återgång och bättre rätt utifrån att utgångspunkten för hela arbetet var JB 19 kap. 29 § där dessa tre kategorier nämns. I första hand delades tvisterna upp efter yrkande, om det fanns flera yrkanden valdes förstahandsyrkandet. I vissa fall har det yrkats på bättre rätt fast återgång hade varit möjligt, men om det tydligt yrkats på bättre rätt har målet

hamnat i den kategorin. I andra fall har det varit oklart vad som har yrkats då kärande inte har uttryckt sig med begreppen återgång eller bättre rätt. Om de inte uttryckligen skrivit bättre rätt och velat att en handling ska gå åter har kategorin återgång då valts, om det istället gällde fullföljelse av avtal har bättre rätt valts.

Sedan delades tvisterna upp i undergrupper baserat på de huvudsakliga orsakerna till tvisterna och därefter valdes några typfall ut för att beskrivas mer ingående.

Typfallen valdes efter vad som verkat vara vanliga orsaker och efter hur mycket information som fanns att tillgå i handlingarna från tingsrätterna.

I diskussionen har sedan kategoriseringen och orsakerna bakom tvisterna analyserats och diskuterats och några förslag på vad som skulle kunna göras för att minska antalet tvister diskuterades utifrån de olika undergrupperna.

Delar av diskussionen består av normativa resonemang. Enligt Kellgren (2002) är det positivt med normativa resonemang i rättsvetenskaplig forskning dels eftersom forskningen kan göra mer nytta genom välgrundade rekommendationer och dels genom att bidra till att det praktiska rättslivet kan bli mer nyanserat och medvetet. Kellgren menar att det är bättre att forskare värderar och problematiserar normativa utgångspunkter än att de upplevs som legitima utan diskussion.

Kellgren tar vidare upp att normativa utsagor kan anses vara ovetenskapliga eftersom de kan vara svåra att falsifiera, han menar dock att just falsifierbarhet kanske inte är "ett helt passande vetenskaplighets-kriterium för juridiken" (Kellgren, 2002, s. 522). Kellgren menar vidare att det är svårt att jobba inom juridiken en längre tid utan att bilda sig egna uppfattningar om hur saker bör vara och att det då är bättre att öppet redovisa sina synpunkter och hur man har kommit fram till dem, än att låta bli.

I detta examensarbete är författarens egna erfarenheter begränsade, men utifrån Kellgrens råd ska det ändå framgå om texten är normativ eller empirisk genom att de empiriska delarna återfinns i resultatdelen och de normativa resonemangen förs i diskussionen.

3.1 Etiska överväganden

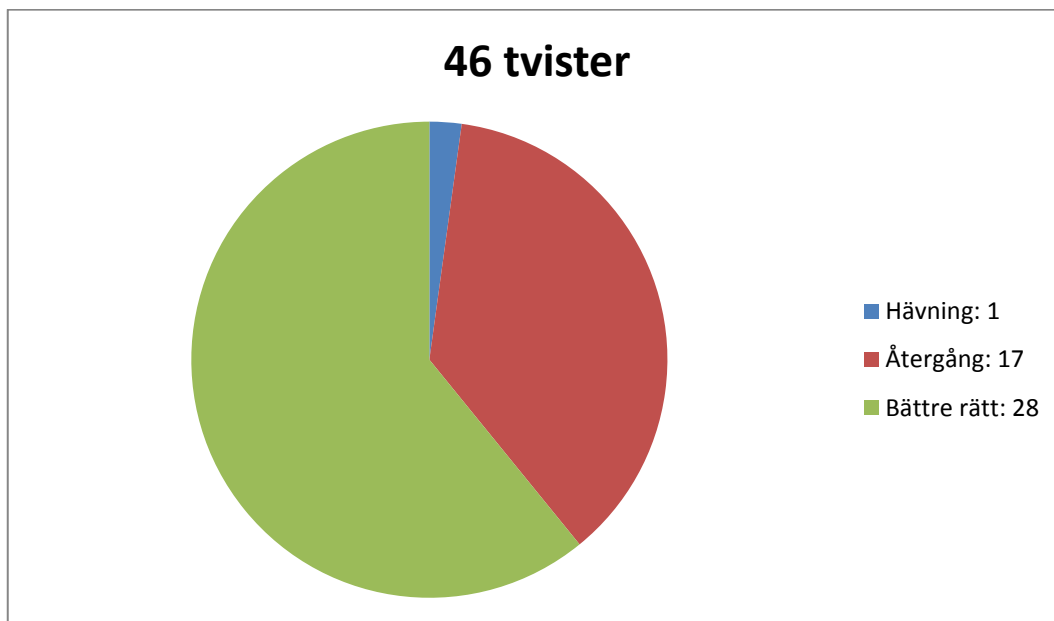
Eftersom tvister om fastigheter kan innehålla känsliga uppgifter kommer varken namn på inblandade parter eller fastighetsbeteckningar att redovisas i det här examensarbetet. Alla tingsrättshandlingar som används är offentliga, men uppgifter om namn och fastigheter har ingen betydelse i det här arbetet och därför finns det ingen anledning att nämna dem. Tingsrätternas målnummer kommer däremot att redovisas för de tvister som beskrivs mer i detalj, med hjälp av dem och målförteckningen som ligger som bilaga, är det möjligt för den som vill ha mer information att själv kontakta tingsrätterna och begära ut handlingarna.

4 Resultat

Totalt har 46 tvister kategoriserats och analyserats. 20 mål hade förlikats eller blivit återkallade, 13 hade fått en dom av tingsrätten, varav en tredskodom (d.v.s. en part dök inte upp till förhandling) och 13 mål var inte avgjorda när tingsrättshandlingarna samlades in.

34 tvister var mellan privatpersoner, sex var mellan organisationer och/eller företag och sex var blandade med en privatperson som ena parten och en organisation eller företag som den andra parten.

Det visade sig att bara en tvist handlade om hävning, 17 tvister handlade om återgång och 28 om bättre rätt, se figur 3, men som beskrivits i metoden är inte gränsen mellan återgång och bättre rätt knivskarp. Flera tvister passar in under båda kategorierna. De flesta tvisterna var mellan människor som kände varandra sedan tidigare, många tvister var inom familjen, åtminstone nio tvister kunde härledas till en skilsmässa eller ett sambopar som separerat och fyra var arvstvister.



Figur 3. Alla undersökta tvister uppdelade i hävning, återgång och bättre rätt.

Följande undergrupper skapades:

- Hävning: Endast en tvist, inga undergrupper.
- Återgång: Återvinning, ogiltiga gåvor, förfalskningar.
- Bättre rätt: Dold samäganderätt, avstyckningar, förfalskningar, dubbelöverlåtelser, ogiltiga köp, ogiltiga gåvor, enskild egendom, oklara köp.

Tvisten om hävning gällde fel i fastighet enligt JB 4 kap. 19 § och grundade sig i att fastighetens mark visade sig vara förorenad.

Den vanligaste orsaken bakom talan om återgång gällde återvinning efter konkurs, 10 tvister av 17. Av dem hade sex återkallats, en avgjorts i en dom, en avgjorts i en tredsdom och en tvist hade förlikats efter en tredsdom och förlikningen hade sedan stadfäst i en dom. Dessutom var det en tvist som ännu inte avgjorts efter att en tredsdom återvunnits. Av resterande sju tvister om återgång hade sex ett yrkande som handlade om att förklara en gåva ogiltig, varav en förfalskning, och en tvist handlade om en förfalskad fullmakt vid ett arvskifte.

Inom gruppen om bättre rätt handlade sex tvister om dold samäganderätt varav en om ett bulvanköp. Fem tvister handlade om avstyckning varav två där man missat att skriva ”del av” i köpehandlingarna och således av misstag sålt hela fastigheterna. Ytterligare fem tvister handlade om förfalskningar, varav två gåvobrev, två köpehandlingar och en fullmakt. Tre tvister handlade om dubbelöverlåtelser och dessutom var det tre tvister om ogiltiga köp, två om ogiltiga gåvor, två om enskild egendom vid skilsmässa och slutligen två tvister om oklara köp, varav en där det inte ens var enighet om det överhuvudtaget fanns ett köp.

4.1 Några typfall

Här följer några exempel från de olika undergrupperna som visar mer i detalj vad tvisterna har handlat om. Några exempel är ganska korta och baseras endast på stämningsansökan, medan andra beskrivs mer utförligt och med tingsrätternas resonemang.

4.1.1 Hävning

Bara en av tvisterna rörde en hävning (T 87-15). Den handlade om ett par som köpt en bostadsfastighet på cirka 900 m² som visade sig vara förorenad. Enligt stämningsansökan uppdagades efter tillträdet att grannfastigheten hade föroreningar i ytliga jordlager. Provtagningar gjordes då även på denna fastighet och det visade sig att den bestod av förorenat fyllnadsmaterial och att det var förhöjda halter av bly, koppar, arsenik och totalkrom. Enligt en riskklassning som länsstyrelsen gjorde hade området riskklass 1 som innebär mycket stor risk för människors hälsa eller för miljön. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för privatbostäder måste all förorenad jord schaktas bort och ersättas med ny.

Paret yrkade i första hand hävning enligt JB 4 kap. 19 § eftersom fastigheten avvek från vad de med fog kunnat förutsätta, felet var väsentligt och det hade inte kunnat upptäckas före köpet. I andra hand yrkade de avdrag på köpeskillingen. Parterna nådde sedan en förlikning som innebar avdrag på köpeskillingen för saneringskostnaderna.

4.1.2 Återgång

4.1.2.1 Återvinning

För att exemplifiera målen om återvinning efter konkurs har ett till synes vanligt fall valts där E sätts i konkurs efter ansökan av Skatteverket i februari 2015 (T 5385-15). E hade då varit styrelseledamot i ett företag under många år och ägde 25 % av aktierna. Efter att Skatteverket beslutat att göra en skatterevision av företaget betalningssäkrades 1,6 miljoner kronor genom att företagets verksamhet såldes via Kronofogdemyndigheten i juni 2013. I oktober 2013 gav E bort sin halva av en fastighet till sin hustru. Företaget påfördes sedan en skatteskuld och försattes i konkurs i oktober 2014. I augusti 2014 påfördes E en skatteskuld avseende inkomst av tjänst och skattetillägg. Kronofogden påbörjade då en borgenärsutredning där det visade sig att E saknade utmätningsbara tillgångar, vilket ledde till att han sattes i konkurs i mars 2015.

Ombudet för E:s konkursbo stämde om återvinning enligt konkurslagen i tingsrätten i april 2015. Konkursboet yrkade att tingsrätten skulle förpliktiga hustrun att återbära den del av fastigheten som hon fått i gåva. I första hand yrkades återvinning enligt konkurslagens 4 kap. 6 §, och i andra hand 4 kap. 5 §.

För det första yrkandet enligt 6 § åberopades följande fyra rekvisit; det var en gåva, gåvan var till nackdel för flera borgenärer, gåvan hade getts till en närstående, och gåvan skedde inom tidsrekvisitet (1 år och 4 månader, tidsrekvisitet är 3 år, förf. anm.).

För det andra yrkandet enligt 5 § åberopades följande sju rekvisit; gåvan utgjorde en rättshandling, betalningen var till nackdel för en eller flera borgenärer, gäldenärens egendom hade undandragits borgenärerna genom att gåvan gavs utan motprestation, E var eller blev insolvent vid tidpunkten för gåvan, E:s hustru var i ond tro genom att hon kände till, eller borde ha känt till, E:s insolvens och varför gåvan gjordes, gåvan gavs för att undkomma E:s borgenärer och var därför otillbörlig, och gåvan skedde inom återvinningsfristen som är evig för närstående.

Talan återkallades i november 2015.

4.1.2.2 Ogiltig gåva

Som exempel på en tvist där det yrkats om återgång av gåva har ett mål valts där A ger bort en fastighet till sin syster medan han är sjuk och ligger på sjukhus (T 5259-14). Enligt A:s talan blev han i juni 2014 sjuk och inlagd på sjukhus. Han var starkt påverkad av sin sjukdom och blev kraftigt medicinerad och han har svårt att minnas vad som hände. Under den här tiden upprättades ett gåvobrev och ett testamente som hans syster tillhandahöll, där A gav bort större delen av sina tillgångar, trots att han har barn och barnbarn. Fastän han var svårt sjuk återhämtade han sig och fick

återvända hem, då upptäckte han att systemen fått lagfart på grund av gåvobrevet genom att han fick ett brev från Lantmäteriet.

Enligt systemens talan åkte hon direkt till sjukhuset när hon fick höra att hennes bror var riktigt dålig och hon satt med honom hela natten. Dagen därpå var han kontaktbar och han bad henne om hjälp för att upprätta ett testamente och ett gåvobrev och han frågade om hon ville ha fastigheten. Hon påpekade att han hade en son och barnbarn, men han menade att sonen varit dum och att han redan frågat barnbarnen och de var inte intresserade av fastigheten. Systemen åkte hem och fick hjälp av en släkting att upprätta handlingarna, hon åkte sedan tillbaka till sjukhuset med ett utkast som hon läste upp för A och som han var nöjd med och han bad henne ordna vittnen. Systemen skrev därefter rent handlingarna och kontaktade två kuratorer som ställde upp som vittnen. De förklarade tillsammans för A vad det hela innebar och därefter skrev A och kuratorerna på.

Under förhör säger A att det var systemen som föreslog att han skulle upprätta ett testamente, efter att han hade frågat hur det skulle gå med fastigheten. Han minns inte att han pratade med några kuratorer och han säger sig inte ha varit vid sina sinnens fulla bruk. Han säger att hans barn och barnbarn ska ha hans tillgångar. Systemen har inte nämnt något om gåvobrevet och han antog att det fortfarande var hans fastighet.

I förhör med systemen säger hon att A endast fick astmamedicin och syrgas och att det var hans önskemål att upprätta ett testamente och ett gåvobrev. De pratade sedan som om fastigheten fortfarande var A:s eftersom hon ville att han skulle få komma tillbaka dit och känslan skulle vara att den fortfarande var hans, men hon insåg att någon måste ta ansvaret för den.

A:s son säger i förhör att när han hälsade på A på sjukhuset gled A in och ut ur dvala, och var ibland med i samtalet, ibland inte. A hade frågat honom om han ville ha fastigheten, men han var osäker på om han ville det. Hans dotter hade tackat nej och hans son ville inte prata om det.

Läkaren minns inte patienten utan har i förhör hänvisat till journalen där det står att A reagerade på tilltal men inte mer och att han var tidvis förvirrad när han först kom in till sjukhuset. Senare var han mer stabil, men i övrigt kan inte läkaren uttala sig om hur han mårde.

I förhör med den ena kuratorn berättade denne att han förstod att A hade en son som han inte hade kontakt med och att han hade ett hus som han ville att systemen skulle ha. A var ganska medtagen och sängliggande men kunde absolut tänka och han förvissade sig om att A visste vad han gjorde. Den mesta informationen fick han ifrån systemen, men A sa själv att han inte hade någon kontakt med sin son. Den andra kuratorn berättade att hon förvissade sig om att det var patientens vilja och att han

var redig. A kunde redogöra för att det var både ett testamente och ett gåvobrev, även om han inte berättade i detalj, och han sa att det var hans vilja. Även systemens sambo berättade i förhör att A var klar och redig.

A yrkade att tingsrätten skulle förklara gåvan av fastigheten ogiltig och förordna att den skulle gå åter. Han yrkade också att tingsrätten skulle undandöja lagfarten för systemen. I första hand åberopade A att det på grund av hans försvagade hälsotillstånd vid gåvotillfället skulle strida mot tro och heder att göra gåvan gällande (AvtL. 33 § förf. anm.) och i andra hand att det skulle vara oskäligt att göra avtalet gällande med hänsyn till gåvans innehåll och omständigheterna vid dess tillkomst (AvtL. 36 § förf. anm.).

Systemen bestred yrkandena och menade att det inte stred mot tro och heder och att det inte heller var oskäligt att göra gåvobrevet gällande eftersom A vid gåvotillfället hade full sinnesnärvaro och förstod allvaret. Dessutom var hon i god tro.

Tingsrätten skrev i sina domskäl att av kuratorernas vittnesmål framkom att de uppfattat A:s sinnesnärvaro som god, även om han varit medtagen. A hade enligt kuratorerna förmåga att i stora drag redogöra för rättshandlingarnas innehåll och varför de upprättades. De uppfattade båda att det var A:s egen vilja att disponera över fastigheten så som han gjorde. Tingsrätten fann inte att det var utrett att A:s tillstånd varit sådant att han inte förstod gåvobrevets innebörd och följder. Att göra avtalet gällande stred därmed inte mot tro och heder enligt avtalslagens 33 §.

Tingsrätten skrev vidare att innebörden av gåvobrevet var att A gav en fastighet till sin syster och samtidigt upprättade ett testamente som innehöll ett förordnande om att systemen skulle få fastigheten. Vid gåvotillfället trodde A att han var i livets slutskede, enligt kuratorerna var han medtagen men förstod innebörden av handlingarna. Inget hade framkommit som talade för att A var i en underlägsen ställning i förhållande till systemen, även om det var hon som tillhandahöll handlingarna. Gåvan gavs till en släkting som A hade ett gott förhållande till, systemens förklaring till varför hon fick fastigheten var också rimlig, särskilt med tanke på vad A sagt om sitt förhållande till sin son.

Tingsrätten fann inte att gåvans innehåll eller omständigheterna vid dess tillkomst varit sådana att gåvan skulle lämnas utan avseende enligt avtalslagens 36 §. Käromålet ogillades av tingsrätten, A förlorade alltså sin talan mot systemen.

4.1.2.3 Förfalskningar

En tvist som rörde förfalskning handlade om huruvida en fullmakt var förfalskad för en broder att företräda en annan i bouppteckningen efter deras bortgångna mor (T 462-15). En bror, N, stämde sina bröder L och P och yrkade att tingsrätten skulle

förklara arvskiftet efter deras mor ogiltigt samt att tingsrätten skulle undanröja lagfarten för L och P.

N menade att han inte visste att arvsskifte hade genomförts förrän han cirka 10 år efter moderns död kontrollerade vem som var lagfaren ägare till en fastighet som ingick i dödsboet och upptäckte att det var hans två bröder. Han såg då att arvskiftet skett cirka 2 år efter moderns bortgång. I arvskifteshandlingen kunde N se att det angavs att han lämnat fullmakt till någon annan att företräda honom och i lagfartsansökan fanns en fullmakt där P gavs rätt att företräda N. Den fullmakten skulle ha varit undertecknad på en svensk ort ett visst datum, men enligt N var han i Danmark vid det tillfället. N menade att han inte undertecknat någon fullmakt utan att hans namnteckning måste ha förfalskats. Han hade inte heller undertecknat arvskiftet vilket enligt N gör det ogiltigt enligt formkraven i ärvdabalken 23 kap. 4 § där det står att delägarna ska skriva under. Denna information baseras enbart på N:s stämningsansökan, tvisten var ännu inte avgjord vid insamlandet av handlingar till detta examensarbete.

En tvist om förfalskning av gåvobrev gällde en gåva av en fastighet mellan två tidigare makar, men efter bodelningen yrkade maken R att gåvobrevet var ogiltigt (T 3284-15). Fastigheten hade styckats av från parets gemensamma fastighet och maken F hade fått lagfart på styckningslotten grundat på ett gåvobrev, detta skedde efter skilsmässan men innan bodelningen. En bodelningsförrättare beslutade om tvångsbodelning mellan parterna och undantog då den aktuella fastigheten på grund av gåvobrevet. R klandrade bodelningen i ett annat mål, som i sin tur inväntade domen i det här målet.

R menade att han inte undertecknat gåvohandlingen och att den därför var ogiltig. Dessutom var hans namn felstavat, inget av de två vittnena hade varit närvarande och parterna hade inte ens träffats på datumet för gåvohandlingen. Om tingsrätten trots detta skulle anse att han hade undertecknat gåvohandlingen menade R att han i så fall inte visste att det var ett gåvobrev och att han måste ha vilseletts av F att tro att handlingen var något annat, eftersom han saknade både avsikt och anledning att skänka bort egendom till F och detta måste F ha insett.

Enligt R var han också vid tillfället i dåligt psykiskt skick och medicinerades för det, vilket skulle göra avtalet ogiltigt enligt lagen om verkan av avtal som slutits under påverkan av en psykisk störning. Han kunde också dra sig till minnes att han en gång undertecknat handlingar i dåligt ljus och om han skulle anses ha undertecknat handlingen kunde det ha skett vid det tillfället. Slutligen menade han att rättshandlingen var ogiltig enligt avtalslagens 36 § eftersom det vore oskäligt med en så stor förmögenhetsöverföring strax innan en bodelning.

R menade också att det inte hänt något i bodelningen under nästan fyra års tid efter önskemål från F. Avstyckningen gjordes för att berika boet som skulle delas mellan dem, eftersom ingen av dem hade möjlighet att själv ta över stamfastigheten. Sedan fick R en skrivelse om att F fått lagfart på styckningslotten genom gåva och då förstod han att han blivit lurad. Efter det ansökte F om att återuppta bodelningen och på ett möte bestred R gåvan, men han hann inte vidta rättsliga åtgärder inom den korta frist som bodelningsförrättaren gav honom.

F menade i sin tur att gåvohandlingen var giltig och att den undertecknats av R i närvaro av deras gemensamma dotter. F förnekade att hon skulle ha lurat R, att det skulle ha varit dåligt ljus eller att R skulle ha varit psykiskt sjuk.

Tingsrätten prövade först om gåvan var ogiltig för att R inte undertecknat gåvobrevet. Tingsrätten ansåg att det enligt rättspraxis var upp till F att göra det övervägande sannolikt att gåvobrevet var äkta. F berättade att parterna kom överens om att hon skulle få R:s hälftendel av fastigheten, att han uppmanade henne att skaffa ett gåvobrev som de skulle använda till överlåtelsen, samt att de i varandras och dotterns närvaro undertecknade handlingen.

Dotterns berättelse överensstämde med F:s och hon berättade också att R frågat henne kort innan överlåtelsen om F hade fixat ett gåvobrev. Tingsrätten menade att det inte fanns någon anledning att ifrågasätta uppgifterna från F och dottern och att F därigenom gjort det övervägande sannolikt att det var R:s egen namnteckning på gåvobrevet.

Tingsrätten prövade sedan om det funnits en gåvoavsikt och menade att det enligt rättspraxis är den som gynnats av en rättshandling som anses bevisskyldig och det var i detta fall F. Tingsrätten konstaterade att gåvohandlingen hade ett kortfattat och lättillgängligt innehåll och det hade den tydliga rubriken "Gåvobrev". Tingsrätten menade att möjligheten att R undertecknat handlingen utan att vara medveten om vad den innebar var i det närmste obefintlig. Mot bakgrund av detta fann tingsrätten att förutsättningarna för gåva var uppfyllda och att det inte förelåg någon brist i gåvoavsikten.

När det gällde om R påverkats av psykisk störning eller dåligt ljus lade tingsrätten bevisbördan på R. Det stämde att R vid tiden för gåvohandlingen tog medicin mot depression, men i övrigt menade tingsrätten att R:s uppgifter var allmänt hållna och varken talade för eller emot att hans tillstånd var sådant som avses i lagen om verkan av avtal som slutits under påverkan av en psykisk störning, och att det därför inte kunde anses styrkt.

På grund av vad F och dottern uppgett fann tingsrätten det inte heller styrkt att R undertecknat avtalet i dåligt ljus utan att F upplyst honom om att det var ett gåvobrev. Sammantaget fann tingsrätten att gåvan var giltig. Frågan som återstod var

då om gåvan var oskäligen på grund av den förmögenhetsöverföring som den innebar. I den frågan menade tingsrätten att det låg i en gåvas natur och att det inte kunde anses innebära att gåvan var oskäligen.

Tingsrätten ogillade därmed käromålet i sin helhet, vilket innebar att F fick bättre rätt. Vad tingsrätten inte nämnde i domen men som framgår av en bilaga är att Nationellt forensiskt centrum gjort en undersökning av R:s namnteckning och funnit att resultatet talat för att namnteckningen var egenhändigt utförd av R (grad +2 på en skala från +4 till -4, där +4 är att resultatet talar extremt starkt för att huvudhypotesen är sann).

4.1.3 Bättre rätt

4.1.3.1 Dold samäganderätt

Totalt sex tvister rörde dold samäganderätt, av dem var två återkallade, tre hade ännu inte avgjorts och en hade avgjorts i domstol. Tvisten som avgjorts handlade om huruvida ett köp skulle betraktas som ett bulvanköp och om personen som bodde på fastigheten hade dold samäganderätt (T 12059-15). Tingsrätten dömde att de lagfarna ägarna, som inte bodde på fastigheten, hade bättre rätt. Av de övriga tvisterna rörde två skilsmässor, två samboseparationer och en om en dotters eventuella dolda samäganderätt till en fastighet som hennes föräldrar hade lagfart på.

En av tvisterna som återkallats rörde ett ganska typiskt fall om dold samäganderätt där ett par köpt en fastighet för gemensamt bruk, men bara ena parten stod som lagfaren ägare (T 1885-15). Fastigheten köptes strax efter att paret gift sig som deras gemensamma bostad. J betalade handpenningen och tog ett av lånen för köpet av fastigheten, men bara A stod på köpehandlingarna eftersom J skulle bli mycket högt beskattad om han stod som lagfaren ägare till hela eller halva fastigheten. Det var J som under de 40 åren de innehade fastigheten betalade amorteringar och räntor, reparationer, underhåll och löpande utgifter. J menade alltså att fastigheten köptes för gemensamt bruk, att han gjort en finansiell insats och att det fanns en gemensam partsavsikt att fastigheten skulle ägas gemensamt. J yrkade således att tingsrätten skulle fastställa att han hade bättre rätt än A till halva fastigheten. Parterna nådde sedan en överenskommelse och målet återkallades.

4.1.3.2 Avstyckning

Fem tvister om bättre rätt handlade om avstyckning, varav två där man missat att skriva "del av" i köpehandlingarna och således av misstag sålt hela fastigheterna. Två tvister hade yrkande om fullföljelse av avstyckningar och en tvist handlade om arealen som skulle avstyckas.

En av tvisterna om fullföljelse handlade om B som sålde en fastighet till paret H med villkoret om att B skulle få stycka av en del av fastigheten (T 2196-15). I köpeavtalet

angavs att köparna gav sitt samtycke till avstyckningen, men detta togs inte med i köpebrevet. B menade att skrivningen om avstyckningen ändå skulle anses ha rättslig verkan mellan parterna så att paret H inte ägde den delen av fastigheten som skulle avstyckas enligt köpeavtalet.

Paret H motsatte sig avstyckningen och B yrkade därför i första hand att tingsrätten skulle förpliktiga paret H att medverka till avstyckningen och i andra hand att paret H skulle betala 400 000 kr plus ränta och omkostnader till B. Partena träffade en förlikning som innebar att paret H fick betala 45 000 kr till B, plus att de fick överlåta ett område av fastigheten till B för 1 kr. Förlikningen stadfästes i en dom.

4.1.3.3 Förfalskningar

Ett exempel på en tvist om förfalskade köpehandlingar handlar om W och L som skulle exploatera och stycka av en fastighet som W ägde till fem nya fastigheter (T 3606-15). Fastigheterna skulle bebyggas med radhus och säljas, medan den kvarvarande stamfastigheten fortsatt skulle tillhöra W. L:s fru G stämde sedan W och yrkade på bättre rätt till de fem fastigheterna som skulle säljas och menade att W hade sålt dem till henne. G visade kopior på fem köpebrev som enligt henne undertecknats på ett möte mellan henne, W, L och tre personer till. G fick dock inte lagfart på fastigheterna eftersom W motsatte sig det. W menade att hennes namnteckningar var förfalskade och att mötet G hänvisat till inte ägt rum. Det fanns också köpebrev mellan W och en tredje person för två av fastigheterna som W först skulle ha sålt och sedan köpt tillbaka, även de köpebreven var förfalskade enligt W.

G menade att W undertecknat handlingarna samma dag som slutbesiktningen skedde och att W hade fått betalt genom flera olika delbetalningar och tjänster av olika slag, såsom en lånebil under ett år. G ville även ha skadestånd av W eftersom G inte hade kunnat få lagfart och därmed säkerhet till lån till byggnation på fastigheterna. Hon hade fått vända sig till en extern samarbetspartner för att ingå avtal om finansiering vilket innebar att hon gick miste om vinst. G menade vidare att W trakasserat och vidtagit skadegörelse på fastigheterna så att G varit tvungen att anlita ett vaktbolag.

W menade som sagt att hon inte undertecknat några köpeavtal och om tingsrätten skulle finna att hon trots allt gjort det måste handlingarna fått karaktären av köpebrev efter hennes undertecknande, så kallad innehållsförfalskning. Om det var köpebrev vid hennes eventuella undertecknande har hon blivit svikligt förledd av L vilket G då borde vetat och det skulle strida mot tro och heder enligt avtalslagens 33 § att åberopa dem. W bestred vidare de flesta uppgifterna om betalning som G angett och menade att hon bara erhållit en del av betalningen från L.

W menade vidare att eftersom det inte fanns något avtal fanns det inte heller några förutsättningar för skadestånd till G. Även om tingsrätten skulle finna att det fanns

avtal menade W att G inte lidit någon skada, i alla fall ingen som W orsakat, och några trakasserier visste hon inget om.

Tingsrätten höll förhör med G och W, samt med L och de andra som enligt G varit med vid undertecknandet av köpebreven. Den första frågan som tingsrätten utredde var om det var W som skrivit under handlingarna. Tingsrätten skrev i domen att den som påstår att namnteckningen är äkta i regel har bevisbördan för detta. Någon sakkunnigutredning om namnteckningarnas äkthet gjordes dock inte, enligt G för att W vägrade lämna namnteckningar i original. W menade att det var för att hon var rädd för vad G skulle göra med dem, men hon lämnade en kopia av sitt körkort. Tingsrätten kunde inte uttala sig om varför ingen utredning gjorts, men menade att W:s förklaring var rimlig. Tingsrätten kunde inte genom egna observationer avgöra om namnteckningarna var äkta eller inte och fick därför pröva frågan mot bakgrund av den övriga utredningen.

Tingsrätten menade att L:s uppgifter inte framstod som trovärdiga, dels var han gift med G, och dels hade han medgett att han fyllt i flera av uppgifterna i köpebreven till den tredje personen, men kunde inte lämna någon förklaring till varför han gjort detta eller vad syftet var. I målet åberopades också en fullmakt som W skulle ha gett till L för att söka lagfart på fastigheterna, detta skulle ha skett dagen efter W skulle ha sålt fastigheterna till G. W menade att hon inte skrivit på den och tingsrätten fann det märkligt att en fullmakt med det innehållet skulle ha utfärdats om W dagen innan överlätit fastigheterna. L kunde inte heller ge någon förklaring till varför fullmakten tillkommit. Tingsrätten tyckte att de uppgifter L lämnade framstod som vaga, oklara och motsägelsefulla och de ifrågasatte därför också trovärdigheten av hans uppgifter om det möte som skulle ha ägt rum då köpebreven undertecknades.

Uppgifterna från de andra som sades varit med på mötet uppfattades inte heller som trovärdiga av tingsrätten. En av dem, som haft olika byggprojekt tillsammans med L, hade påstått att det var första och enda gången han träffat W, fast det fanns en fullmakt där han hade bevitnat W:s namnteckning vid ett annat tillfälle. En annan var väldigt osäker på vad han hade sett eller inte sett på det påstådda mötet och gav enligt tingsrätten inte något starkt stöd för uppgifterna. Av förhör med G framkom att hon inte varit med på mötet själv utan hade skrivit på handlingarna vid ett annat tillfälle.

Enligt tingsrätten kunde W ge en detaljerad, utförlig och sammanhängande redogörelse för händelseförloppet. När det gällde överlåtelsen av två av fastigheterna till en tredje person fick hon kännedom om det när denne fick lagfart på dessa, hon tog då kontakt med L som sade att han skulle lösa det. W:s redogörelse fick också stöd av ett vittne och av sms-konversationer mellan W och L. G hade dock påpekat att vissa av konversationerna väckte frågor om trovärdigheten

hos W:s uppgifter, men enligt tingsrätten var inte W:s förklaringar orimliga och vann visst stöd av övrig utredning.

Tingsrätten kunde inte heller finna att G:s påstående om att full betalning erlagts stämde. Ytterligare en omständighet som gav stöd åt W var att hennes hus inte var färdigbyggt och att någon slutbesiktning inte genomförts. Tingsrätten bedömde sammantaget att G inte gjort det övervägande sannolikt att det var W:s egenhändiga underskrift på köpbreven och därmed inte bevisat att G skulle ha bättre rätt till fastigheterna. G:s yrkande om bättre rätt ogillades. Vad gällde skadeståndsyrkandet förutsatte det att G skulle ha bättre rätt, redan på grund av det ogillades käromålet i sin helhet, men tingsrätten skrev också att G inte bevisat att hon lidit skada.

4.1.3.4 Dubbelöverlåtelse

Tre tvister handlade om dubbelöverlåtelse, de beskrivs här i korthet.

Den första tvisten rörde en fastighet som först såldes från företaget I till R den 12 februari 2015, och sedan från I till T den 21 september 2015 (T 14564-15). Den 21 september skrevs också enligt T en hävningsförklaring av det första förvärvet. Företaget T yrkade att tingsrätten skulle fastställa att de hade bättre rätt till fastigheten än R, och företaget R yrkade i sin tur att de hade bättre rätt till fastigheten än T.

R menade att de hade bättre rätt än T eftersom de förvärvat fastigheten först och T var i ond tro om detta. Köpet hade inte alls hävts enligt R. R menade också att I:s företrädare led av en psykisk störning vid tiden för T:s förvärv och att det avtalet därför inte var giltigt enligt lagen om verkan av avtal som slutits under påverkan av psykisk störning. R menade även att avtalet mellan I och T var ogiltigt enligt avtalslagens 33 § eftersom omständigheterna vid avtalets tillkomst gjorde att det skulle strida mot tro och heder att åberopa rättshandlingen. Dessutom var avtalet oskäligt enligt avtalslagens 36 § på grund av omständigheterna kring avtalet.

T menade å sin sida att avtalet mellan I och R antingen annullerats eller hävts före T:s förvärv. T bestred att I:s företrädare led av en psykisk störning och även om han gjorde det var avtalet ändå giltigt eftersom hans suppleant också skrivit under. T bestred också att avtalet skulle vara ogiltigt enligt avtalslagens 33 § eller 36 §.

Parterna träffade en förlikning som stadfästes i en dom och som innebar att R fick bättre rätt till fastigheten.

Den andra tvisten rörde två fastigheter som företaget B köpte av företaget U i januari 2015 (informationen nedan kommer endast från B:s stämningsansökan, T 2665-15). B:s ansökan om lagfart avslogs dock eftersom fastigheterna var belagda med kvarstad, men kvarstaden hävdades samma dag som lagfarten avslogs och kort därefter sålde U fastigheterna igen, denna gång till olika bolag som företrädades av

U:s företrädares familj. När B köpte fastigheterna var ett annat av ställföreträdaren för U:s bolag i konkurs och betalningen från B gick till en av borgenärerna. På en av fastigheterna fanns ett hotell som U hade sagt hade ett uthyrningskontrakt, men det visade sig sedan inte stämma. U hade också erbjudit B att gå in som hälftenägare i två andra fastigheter mot att B stod för vissa kostnader i samband med exploateringen av området. Det visade sig sedan att U inte ägde de fastigheterna.

B yrkar i första hand att tingsrätten ska fastställa att B har bättre rätt till fastigheterna och i andra hand att U ska betala tillbaka köpeskillingen som B betalat. B yrkar också att fastigheterna, alternativt U:s andra tillgångar, ska beläggas med kvarstad motsvarande U:s skuld. Målet är ännu inte avgjort.

Den tredje tvisten handlade om huruvida en överlåtelsehandling som gjorts i samband med att ett samboförhållande upphörde var giltig eller inte (T 8379-15). Överlåtelsen hade enligt svarande gjorts som ett led i att förbättra möjligheterna för parets gemensamma företag att få kredit, men det var egentligen ett skenavtal. Enligt kärke var det ett giltigt avtal och hon yrkade på bättre rätt efter att den tidigare sambon sålt fastigheten till ett av honom kontrollerat kommanditbolag. Tingsrätten menade att det saknades en överlåtelseförklaring i den första överlåtelsens köpehandlingar och ogillade därför käromålet.

4.1.3.5 Ogiltigt köp

Tre tvister har kategoriserats som ogiltiga köp. En tvist rörde en försäljning där tredje part hade åberopat ogiltighet, men mellan säljare och köpare fanns ingen tvist (T 1690-15) och en annan rörde en försäljning som skulle ha skett strax innan säljaren gick bort, vilket dödsboet bestred (T 722-13).

Den tredje tvisten handlade om en försäljning av en vårdbyggnadsfastighet (T 2411-15 & T 2430-15). Köparen, privatpersonen N, menade att han köpt fastigheten och betalat den kontanta likviden. I och med det fick han ett köpebrev som han använde för att söka lagfart. En av representanterna för företaget (som var i konkurs) O protesterade dock mot lagfarten, därför yrkade N att tingsrätten skulle fastställa att han hade bättre rätt än O. Då stämde O i sin tur N. O menade att N inte betalat hela köpeskillingen och att han saknade ekonomiska förutsättningar för att göra det. O menade också att N inte fullföljt en överenskommelse om medfinansiering av ett driftsbolag, att köpebrevet innehöll formfel vad gällde att delägares namnteckning saknades, samt att det var fel information om belopp och tillträdesdag, tillträde hade heller inte skett.

O utvecklade sin talan med att förklara att samma dag som köpekontrakt och köpebrev skrevs skulle N ta över O:s banklån för fastigheten. O förberedde banken på detta och N hade sagt att han hade lånelöfte från två andra banker så att han kunde lösa lånen, men så skedde inte.

Under en månads tid försökte O få kontakt med N för att få en förklaring till varför köpet inte fullbordades. N hänvisade då till att det inte var riktigt klart med lånelöfte. När N sökte lagfart hade han bara betalat handpenningen på cirka en halv miljon kr. O var vid tillfället i konkurs och hade fått sina lån uppsagda, men de hade fått chansen att sälja fastigheten själva istället för att den skulle säljas på exekutiv auktion. Eftersom bankerna fortfarande betraktade O som lagfaren ägare kom sedan en ny begäran om exekutiv auktion, efter att N ansökt om lagfart. Enligt O har N sedan ändrat sig och ansökt om vilande lagfart istället, men O hävdar att N medvetet försökt komma över fastigheten för enbart handpenningen. N bestred O:s talan och menade att avsikten var att snarast ta över lånen.

O yrkade i första hand att tingsrätten skulle förordna att köpet skulle återgå och i andra hand att N skulle betala resterande del av köpeskillingen. O menade att avtalet var ogiltigt enligt avtalslagen eftersom N begagnat sig av bolagets trångmål genom svikligt förledande, att åberopande av handlingarna skulle strida mot tro och heder, att handlingarna till följd av felskrivning eller annat misstag inte fått det innehåll som åsyftats, vilket N insett eller borde ha insett, samt att köpekontraktet och köpebrevet var oskäligen. Förvärvets fullbordan var vidare beroende av att köpeskillingen erlades vilket inte skett. O hävdade slutligen att avtalet upprättats för skens skull och att det därför inte fick göras gällande.

Tingsrätten höll en muntlig förberedelse i målet till vilken O var kallat med upplysning om att tredskodom kunde meddelas om de inte närvarade. Ingen från O dök dock upp och N yrkade då att tingsrätten skulle bifalla hans talan om bättre rätt. Eftersom talan inte var uppenbart ogrundad gjorde tingsrätten så i en tredskodom. Ansökan om återvinning av tredskodomen har sedan skett.

4.1.3.6 Ogiltig gåva

Twisten som har valts som exempel på ett mål om bättre rätt som handlar om ogiltiga gåvor gäller fullföljelse av gåva från fadern U till dottern A (T 1196-15). Till saken hör att A innan gåvan hade ansökt om förvaltarskap för sin far, vilket hon senare återkallade. Efter att A fått gåvobrevet från sin far ansökte hon om lagfart på fastigheten. A beviljades lagfart men U överklagade och Svea Hovrätt undanröjde beslutet och återförvisade ärendet till Lantmäteriet. Lantmäteriet förelade då A att väcka talan i domstol enligt JB 19 kap. 16 § 3 st. eftersom det uppenbarligen rådde en tvist om hennes rätt till fastigheten. A yrkade därför att tingsrätten skulle fastställa att hon ägde bättre rätt än U till fastigheten.

U menade att det stred mot tro och heder enligt avtalslagens 33 § att åberopa gåvohandlingen eftersom A samtidigt hade ansökt om förvaltarskap för U och därmed gjorde gällande att U saknade rättslig handlingsförmåga. I ansökan

åberopade A ett läkarintyg där det stod att U var ur stånd att vårda sig och sin egendom på grund av sjukdom.

A menade att gåvobrevet uppfyllde alla formkrav och att det saknades kausalsamband mellan gåvan och att A ansökt om förvaltarskap. Hon menade vidare att U förstod innebörden av gåvan och att han önskade att genomföra den. U fick ingen förvaltare och ansökan grundade sig bara i att A var orolig för vad hennes syster gjorde med faderns tillgångar, eftersom systemen hade en fullmakt att hantera U:s ekonomi. Ansökan grundade sig inte i någon generell uppfattning om att U inte kunde sköta sina ekonomiska och personliga angelägenheter, utan A såg det bara som enda möjligheten att stoppa systemen.

Det fanns sedan ett par år en överenskommelse inom familjen hur U:s fastigheter skulle fördelas mellan barnen, U:s avsikt var att tillgångarna skulle fördelas rättvist. Det var inte A som tog initiativ till gåvobrevet och hon fick ingen fördel genom det eftersom det saknades föreskrift om att gåvan inte skulle räknas som förskott på arv.

U bestred varken att gåvobrevet uppfyllde formkraven eller att han tidigare avsett att A skulle få denna fastighet. U bestred inte heller att han förstod innebörden av gåvobrevet eller att han vid tillfället hade en önskan att genomföra gåvan, men A:s handlande stred ändå mot tro och heder. Hennes ansökan om förvaltarskap var grundad i en professionell och generell uppfattning om att U inte skulle vara i stånd att sköta sina personliga och ekonomiska angelägenheter.

Tingsrätten menade att det var U:s börda att bevisa att A:s handlande stred mot tro och heder. Att A ansökte om lagfart baserat på en gåvohandling samtidigt som hon försökte få en förvaltare för gåvogivaren kunde enligt tingsrätten vid en första anblick förefalla ohederligt. Tingsrätten menade dock att gåvobrevet inte skulle ses som en isolerad handling, utan även andra omständigheter behövde beaktas, som att parterna var ense om att de tidigare träffat en överenskommelse som innebar att A skulle få ifrågasatt fastighet.

Av handlingarna om ärendet om förvaltarskap gick det att utläsa att A:s skäl för ansökan var att hon önskade en opartisk förvaltare eftersom hon var orolig för att systemen skötte ekonomin utan insyn från övriga syskon. Läkarintyget var knapphändigt och utöver läkarintyget hade inte A gjort gällande att U inte skulle kunna ta hand om sig själv eller sin egendom. Det fanns under ärendets gång olika uppfattningar om behovet av en förvaltare för U. Sedan A återkallade sin ansökan utsågs en god man för U, på ansökan av U själv.

Tingsrätten sammanfattade att A:s ansökan om lagfart inte avvek från vad som tidigare överenskommit inom familjen, hennes ansökan om förvaltarskap för U grundade sig inte i att hon trodde att U saknade förmåga att vårda sig själv och sin egendom och det gjordes inte heller gällande i målet. Med beaktande av detta kunde

inte tingsrätten finna att det skulle strida mot tro och heder av A att åberopa gåvobrevet vid ansökan om lagfart och någon annan invändning hade inte förts fram. Tingsrätten beslutade därför att A hade bättre rätt till fastigheten än U.

4.1.3.7 Enskild egendom vid skilsmässa

Två tvister handlade om huruvida fastigheter var enskild egendom eller ej, den ena genom föreskrift i gåvobrev och den andra genom äktenskapsförord. Den första tvisten beskrivs här mer i detalj.

Twisten rörde en fritidsfastighet som H fått i gåva av sin mor 1986 med särskilt förordnande om att fastigheten skulle vara enskild egendom och att den inte fick överlåtas utan medgivande av modern, och sedan hon avlidit, hennes make (T 5110-13). H gifte sig sedan med G och under äktenskapet gjorde de en partiell bodelning där G fick halva fritidsfastigheten. H:s mor undertecknade avtalet under rubriken ”jag lämnar mitt samtycke till ovanstående”. Handlingen bevittnades sedan av H:s far samt av en granne. G fick sedan lagfart på halva fastigheten. Några år senare upprättades ett äktenskapsförord där det stod att H:s andel av fastigheten var hans enskilda egendom. Ytterligare något år senare skilde sig H och G, någon bodelning ägde inte rum och H:s föräldrar fortsatte att använda fastigheten som fritidshus.

H stämde sedan G och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att han hade bättre rätt än G till hela denna fastighet och att G:s lagfart skulle undanröjas. H menade att bodelningen skett i strid med förordnandet i gåvobrevet om att fastigheten skulle vara enskild egendom och att egendom som gjorts enskild på annat sätt än genom äktenskapsförord inte med laglig verkan kan bodelas på detta sätt. Han menade att godkännandet från modern inte kunde bryta det. Han menade också att moderns samtycke bara gällde överlåtelseförbudet. H menade vidare att det var förutsatt att G inte skulle göra anspråk på egendomen och dessutom att bevittnandet inte var riktigt.

G bestred detta och menade att överlåtelsen var giltig eftersom H:s mor samtyckt till den och att det inte stred mot äktenskapsbalken 10 kap. 4 §. G menade att det inte fanns några särskilda förutsättningar och att bevittning inte behövs vid partiell bodelning. Dessutom bekräftade äktenskapsförordet överlåtelsen.

H genmälde att eftersom G bestred hans talan innebar det att hon gjorde anspråk på fastigheten, vilket skulle strida mot tro och heder enligt avtalslagens 33 §. Han menade också att ett äktenskapsförord inte kan fördela egendom, utan bara kan göra egendom enskild eller inte. Till det genmälde G att hon inte gjort någon utfästelse om att inte göra anspråk på fastigheten, att hon inte heller krävde att fastigheten omgående skulle omfattas av bodelning eller försäljning, samt att det inte stred mot tro och heder att åberopa bodelningen. Vad gällde äktenskapsförordet påstod hon

inte att ett äktenskapsförord reglerar egendomsfördelning, utan endast vilken egendom som ska utgöra enskild egendom.

H menade vidare att det var G som velat bodela fastigheten och att han gick med på det först efter att G lovat att inte göra anspråk på den. Han hävdade också att hans föräldrar kände sig pressade att skriva på och att de bara gjorde det efter att G åter igen lovat att inte göra anspråk på fastigheten. De trodde inte heller att samtycket skulle bryta förordnandet om enskild egendom, utan påskriften skulle bara avse nyttjanderätten. Efter att de skilt sig ville H få tillbaka hela fastigheten enligt de ursprungliga förutsättningarna. Att G hade rättviseskäl för bodelningen utifrån att hon tjänade mer pengar än honom stämde inte.

Enligt G skedde bodelningen på H:s initiativ för att fördela deras egendomar bättre eftersom G bidrog mer till hushållet. Genom att underteckna bodelningshandlingen medgav H: mor avsteg från överlåtelseförbudet och att fastigheten skulle omfattas av bodelningen. G insåg aldrig att det fanns några speciella förutsättningar, men hon försäkrade H:s föräldrar om att de kunde fortsätta använda fastigheten, vilket de också gjort. Äktenskapsförordet utvisade vilken partsviljan var mellan parterna, annars skulle H vid den tidpunkten kunnat återföra fastigheten till honom genom ett gåvobrev.

Tingsrätten tog först ställning till om fastigheten lagligen kunde bodelas på det sätt som parterna gjort, om gåvogivaren medgett avsteg från förbehållet om enskild egendom. Mot bakgrund av en lagkommentar till äktenskapsbalken 10 kap. 4 § (som handlar om att egendom som är enskild genom äktenskapsförord kan ingå i bodelning om makarna är överens) samt ett fall från Högsta domstolen, var det enligt tingsrättens mening inte givet att en bodelning är ogiltig om den omfattar egendom som gjorts enskild vid gåva, inte ens utan gåvogivarens samtycke. Eftersom detta var en frivillig bodelning under äktenskap medgav H att fastigheten skulle omfattas av bodelning trots att den var hans enskilda egendom, de skäl som kan ligga bakom en föreskrift i gåvobrev om enskild egendom har då svag relevans enligt tingsrätten. Förutsatt att gåvogivaren medgav avsteg från föreskriften om enskild egendom fann tingsrätten att bodelningen skulle godtas.

Sedan ställde sig tingsrätten frågan om modern verkligen hade medgivit avsteg från föreskriften om enskild egendom. Tingsrätten menade att eftersom egendomen var enskild egendom genom moderns föreskrift, var det knappast möjligt att tolka avtalet på annat sätt än att modern medgav bodelningen, trots förordnandet från hennes sida.

Sedan undersökte tingsrätten om det förelåg förutsättningar vid tidpunkten för bodelningen som gjorde den ogiltig. Efter förhör med vittnen kom tingsrätten fram

till att det inte kunde säkerställas att det fanns någon förutsättning om att G inte fick göra anspråk på fastigheten.

Slutligen undersökte tingsrätten om det skulle strida mot tro och heder att åberopa bodelningen och om omständigheterna vid bevittningen hade någon betydelse för lagfarten. Tingsrätten fann inte så, och hela H:s talan ogillades.

4.1.3.8 Oklara köp

En av tvisterna om oklara köp gällde köparen J som påstår sig både ha köpeavtal och ha betalat handpenning för tre fastigheter, till sin tidigare affärspartner E (T 8649-15). J har även sin bostad på en av fastigheterna som han nu hyr av E, dock sitter han för närvarande i fängelse och därför har han inte kontroll över bostaden. Han påstår att han fått höra att E planerar att gå in och tömma hans bostad för att sälja den vidare och att hon även tänkt sälja de andra fastigheterna. Han påstår också att E varit in i bostaden och hämtat en massa dokument och att det skulle kunna inkludera deras avtal.

E påstår att J bara försöker förhindra hennes försäljning av en av fastigheterna och att hon aldrig har skrivit under de avtal som J påstår. Hon menar i så fall att J känner personer som skulle kunna åka och hämta avtalen, men att det inte kommer att ske eftersom alla avtal och dokument bara finns i J:s hjärna och inte i verkligheten. E hävdar också att hon inte tagit med sig några dokument de gånger hon har varit i J:s bostad och att hans fru borde kunna intyga det eftersom hon varit där alla gånger.

Denna tvist var ännu inte avgjord när tingsrättshandlingarna samlades in.

4.2 Sammanfattning

I det här kapitlet har flera exempel på tvister beskrivits som har belyst olika typiska orsaker till att tvister uppkommer. Fel i fastighet, återvinning efter konkurs, förfalskningar av namnteckningar på olika handlingar, ogiltiga gåvor och köp, dubbelöverlåtelse, avstyckningar, skilsmässor som gett upphov till konflikter om dold samäganderätt och vad som är enskild egendom, och oklara köp.

Gemensamt för de flesta tvisterna är att de uppkommit mellan människor som känner varandra sedan tidigare, antingen inom familjen eller mellan affärspartners. Det har också visats att det är vanligt att åberopa ogilighet enligt avtalslagen inom flera olika kategorier. Diskussion om orsakerna bakom tvisterna följer i nästa kapitel.

5 Diskussion

Här följer en diskussion av metoden och resultatet. De vanligaste orsakerna bakom tvisterna och möjliga åtgärder för att minska antalet tvister diskuteras.

5.1 Metoddiskussion

En alternativ metod kunde ha varit att gå flera år tillbaka i tiden och bara ta med mål som blivit avgjorda i domstol. Då hade mer information om tingsrätternas bedömningar kunnat redovisas, men det hade inte påverkat frågan om orsakerna till att tvisterna uppkommit.

5.1.1 Kategorierna hävning, återgång och bättre rätt

Tvisterna som undersökts handlar om många olika saker, men vissa gemensamma skäl har ändå visat sig vilket gjorde det möjligt att dela in tvisterna i olika grupper. Uppdelningen i huvudgrupperna hävning, återgång och bättre rätt visade sig dock inte vara så meningsfull eftersom bara en tvist handlade om hävning och många tvister passade in både under återgång och bättre rätt.

Det var flera mål som handlade om att få tingsrätten att fastställa fullföljelse av köp eller gåva genom att fastställa bättre rätt. Då går det inte att prata om återgång utan snarare motsatsen till återgång, men eftersom en tvist alltid innebär flera parter än en, kan en och samma tvist handla både om fullföljelse och om återgång. Till exempel som i fallet med försäljningen av en vårdfastighet från O till N, där N yrkade på bättre rätt och O i sin tur yrkade på återgång.

I målet om förfalskade köpehandlingar mellan W och G, var det G som yrkade på fastställelse av bättre rätt och hon ville att köpet skulle fullföljas så att hon kunde få lagfart. Hade det varit W som stämt G hade hon kunnat yrka på återgång utifrån att köpehandlingarna var förfalskade. Samma sak i målet där fadern U gett en fastighet till dottern A, där A yrkade på bättre rätt, men U skulle lika gärna ha kunnat yrka på återgång. Det beror alltså på vem av parterna som väcker talan i domstol när det gäller överlåtelse, vilket gör att uppdelningen i återgång och bättre rätt egentligen inte är meningsfull i de fallen.

I några fall yrkades det också på fastställelse av bättre rätt, fast en återgångstalan vore möjlig, till exempel i fallet med gåvan av en fastighet som var enskild egendom enligt ett gåvobrev. I det fallet yrkade H bättre rätt, han menade att bodelningen var ogiltig enligt äktenskapsbalken 10 kap. 4 § och även att det skulle strida mot tro och heder enligt 33 § i avtalslagen att åberopa bodelningen. Här tycks det som att H skulle ha kunnat yrka på återgång enligt samma skäl.

I vissa fall var det svårt att välja kategori, som i målet med den förfalskade fullmakten i samband med ett arvskifte. Där yrkades på att tingsrätten skulle förklara arvskiftet ogiltigt och att lagfarten skulle undanröjas, varken återgång eller bättre rätt nämndes i yrkandet. Enligt vad som beskrivits i metoden valdes då kategorin återgång eftersom kärandens avsikt med stämningen var att en handling skulle gå åter, i detta fall återgång av arvskiftet.

Det verkar dock inte som att det har någon betydelse från tingsrätternas sida huruvida det yrkas på bättre rätt eller återgång, de tycks pröva ärendena på samma sätt. Indelningen i kategorierna återgång, bättre rätt och hävning har inte heller någon egentlig betydelse för att besvara examensarbetets forskningsfråga om vilka orsaker som ligger bakom tvister som hamnar i tingsrätt, de utgör bara en bakgrund till de andra kategorierna.

5.2 Resultatdiskussion: Orsakerna bakom tvisterna

Undersökningen av rättsfallen resulterade i ett antal undergrupper med tvister med liknande skäl till tvist. Grupperna blev följande:

- Hävning: Endast en tvist, inga undergrupper.
- Återgång: Återvinning, ogiltiga gåvor, förfalskningar.
- Bättre rätt: Dold samäganderätt, avstyckningar, förfalskningar, dubbelöverlåtelser, ogiltiga köp, ogiltiga gåvor, enskild egendom, oklara köp

Eftersom det bara var en tvist som rörde hävning är det svårt att säga om det är ett representativt fall, men fel i fastighet kan antas vara ganska vanligt. Dock verkar det utifrån det här examensarbetet som att det är relativt ovanligt att det leder till att köparen ansöker om hävning. I det här fallet ledde det inte heller till hävning eftersom parterna kom överens om en ekonomisk ersättning istället.

När det gäller återgång är det bara återvinning som konsekvent hamnar i den gruppen, av skäl som diskuterats ovan. Ofta ges gåvorna till närstående, som i fallet med E som gav bort sin halva av en fastighet till sin fru. Något intressant med återvinning är att relativt många stämningar återkallats. Vid mål om återvinning efter konkurs har sex tvister av tio återkallats och en förlikats, det tycks alltså som att konkursbona ofta är alltför snabba med att stämna. Om de kunde vänta med att stämna skulle en tvistateckning i många fall kunna undvikas, men eftersom det löper en fristtid inom vilken talan om återvinning måste väckas tar de antagligen det säkra före det osäkra och stämmer även om de ännu inte vet om det kommer att behövas. Det är nog svårt att göra något åt det eftersom tidsfristerna finns där av en anledning, en tredje part ska inte kunna bli av med sin fastighet hur lätt som helst. Det kan också diskuteras om detta handlar om tvister i egentlig mening, i många fall

kanske mottagaren lämnar tillbaka fastigheten vid en stämning utan att protestera och därmed kan målet återkallas.

Twisterna om ogiltiga gåvor orsakades ofta av att en av parterna ansåg att gåvan var ogiltig på grund av någon av avtalslagens paragrafer om ogiltighet, som till exempel i målet där A gav bort en fastighet till sin syster när han låg på sjukhus. Ofta åberopades så kallade lilla och stora generalklausulerna i 33 och 36 §§, 33 § är att ett avtal strider mot tro och heder och 36 § att avtalet är oskäligt. Även lagen om verkan av avtal som slutits under påverkan av psykisk störning åberopades i några fall. Två fall gällde gåvor av fastigheter som getts av en person strax innan denne gått bort. Gemensamt för dessa tvister är att de är inom familjen eller andra närstående (i en av tvisterna framgår dock inte parternas relation).

Totalt sju tvister gällde förfalskningar av olika handlingar. I ett fall är relationen mellan parterna oklar, men eftersom tvisten rörde en halv fastighet tyder det på att de kände varandra. I ett annat fall är det en av tre delägare som hävdar förfalskning, om tre personer äger en fastighet ihop kan det också antas att de känner varandra. Övriga fall var inom familj, eller sambos familj, eller mellan affärspartners, som i tvisten om förfalskade köpebrev mellan W och G. Detta är intressant med tanke på den allmänna diskussionen om lagfartskapningar, alltså där någon skaffar sig lagfart på en fastighet genom en förfalskad överlåtelsehandling. Det som det brukar pratas om då är att detta görs av en helt okänd person, men vad som har visats i det här arbetet är att förfalskningar i allmänhet görs av någon som fastighetsägaren är släkt med eller känner på annat sätt. Detta tyder på att tvister om lagfartskapningar inte är särskilt vanligt förekommande, med reservation för att 2015 skulle ha kunnat vara ett ovanligt år.

Twister om dold samäganderätt var också relativt vanliga, totalt sex stycken. Det finns ingen lagstiftning om dold samäganderätt utan det är ett begrepp som uppkommit i rättspraxis. Av dessa tvister var det en som var om ett så kallat bulvanköp, av de övriga rörde två skilsmässor, två sambos separationer och en om en dotters eventuella dolda samäganderätt till en fastighet som föräldrarna hade lagfart på. Förutom möjligtvis i fall med bulvanköp är sådana här tvister något som uppstår när ett förhållande fördärvas av en eller annan anledning. Så länge parterna är sams är det inget problem vem som står som lagfaren ägare till en fastighet som brukas gemensamt. Parterna har antagit att förhållandet kommer att bestå och då är det inte så noga, men när de blir osams blir det plötsligt väldigt viktigt. Detta visade sig i exemplet med exmakarna J och A, där bara A stod som lagfaren ägare. Det handlar ofta om stora värden och tvisterna kan grunda sig i en uppfattning om orättvisa, som också kan tänkas handla om en hel del andra saker som gjort att relationen förstörts.

Det var fem tvister som orsakats av avstyckningar, gemensamt för dessa är att det inte går att utläsa att parterna känt varandra sedan tidigare. I två av tvisterna har

parterna blivit oense om fullföljelse av avstyckningar, som i målet med B som sålde en fastighet till paret H med villkoret att B skulle få stycka av en del av fastigheten. En tvist berodde på att parterna var oense om arealen som skulle avstyckas och två tvister berodde på att säljarna av misstag inte skrivit ”del av” i köpehandlingarna, vilket ledde till att hela fastigheterna såldes. Här går det bara att konstatera att det är otroligt viktigt att vara noggrann med hur köpehandlingar formuleras när en del av en fastighet ska säljas.

Tre tvister handlade om dubbelöverlåtelse, den första verkade nästan uppkommit genom misstag, medan den andra mer verkade bottna i tivelaktiga affärer och den tredje uppkom efter ett sambopars separation. Det var alltså tre ganska olika fall och det är svårt att dra några generella slutsatser utifrån dem.

Det var också tre tvister som rörde ogiltiga köp och två om oklarheter kring köp. Dessa tvister var också ganska olika varandra och det är svårt att se någon gemensam orsak till att tvisterna uppkom förutom att det rörde sig om köp.

Slutligen var det två tvister som rörde huruvida fastigheter var enskild egendom eller inte. Där handlar det också om en relation som tagit slut och precis som vid dold samäganderätt är det bara att konstatera att vad som kan tyckas vara oviktigt i en pågående relation kan bli väldigt viktigt vid en separation.

Gemensamt för de flesta tvisterna är att de uppstår mellan personer som känner varandra och i många fall mellan närstående. Undantagen är avstyckningarna, några av köpen och en av dubbelöverlåtelse. Att 20 mål hade förlikats eller blivit återkallade visar på att parterna trots allt många gånger kan komma överens, men att det kanske krävs ett överhängande hot om rättegång.

En annan intressant upptäckt som dock ligger utanför detta examensarbetets område är att inskrivningsmyndigheten inte tycks ha fått meddelande om att tvister avgjorts eller återkallats i ett flertal fall. Detta gör att tvistanteckningar ligger kvar i fastighetsregistret fastän tvisterna är avgjorda.

5.3 Förslag på åtgärder

Lagstiftningen är generellt sett tydlig med vad som gäller i dessa fall, tvisterna bottnar istället ofta i att människor är oense om vad de kommit överens om. Ibland verkar det som att de ångrar sina handlingar, som till exempel i målet där R gett bort en styckningslott till sin exfru. Sådant är svårt att komma åt med annan lagstiftning. Formkraven som finns vid fastighetsöverlåtelse är redan ett sätt att göra överlåtelse tydliga och det är inte önskvärt att göra det alltför krångligt att överlåta en fastighet. I en del tvister menade den tidigare fastighetsägaren att denne fick reda på att någon fått lagfart på deras fastighet genom att de fick ett brev hem

från Lantmäteriet. Det tyder på att det är en bra rutin som bör behållas för att eventuella oriktigheter ska kunna upptäckas.

20 mål hade förlikats eller blivit återkallade, av dem var sju återvinningsfall som redan diskuterats ovan, men då återstår 13 tvister av andra anledningar. Kanske skulle det kunna gå att få någon sorts förhandlingshjälp eller rådgivning så att människor inte behövde väcka talan i domstol i dessa fall. Det var även nio tvister som berodde på en skilsmässa eller ett samboförhållande som upphört, kanske skulle det bli färre tvister om det var enklare att få stöd och rådgivning i sådana fall.

En annan tänkbar åtgärd skulle kunna vara att göra det möjligt med elektroniska fastighetsöverlåtelse, alltså om formkravet på skriftlighet förändrades och det fanns någon typ av digitalt formulär att fylla i istället. Om det dessutom skulle finnas en koppling till fastighetsregistret skulle det kunna kontrolleras att enbart den som är lagfaren ägare kan godkänna en försäljning. Om en fastighetsöverlåtelse måste godkännas med e-legitimation blir det också betydligt svårare att förfalska en överlåtelse, än genom att förfalska någons namnteckning på ett papper. Men för att det ska fungera för att helt undvika förfalskningar måste enbart elektroniska köp tillåtas och inga pappershandlingar, det kan bli problematiskt för alla som inte är vana vid datorer och som kanske inte har en e-legitimation. Det skulle dock bli betydligt svårare för de fall då en överlåtare ångrar sin överlåtelse att yrka på förfalskning, så i den meningen skulle antalet mål om förfalskningar kunna minska, även om pappershandlingar fortfarande var tillåtna.

Elektroniska överlåtelse skulle kanske också kunna minska antalet misstag i överlåtelsehandlingar. Det verkar inte som att misstag är så vanligt enligt detta examensarbete, förutom tvisterna där ”del av” glömts bort och ett av dubbelöverlåtelsefallen, men det kanske ändå skulle bli tydligare med förtryckt information och val som måste göras för att överlåtelsen ska gå igenom. Gråzoner som tvisten där överlåtelseförklaringen inte var riktig och tvisten där parterna J och E var oense om det överhuvudtaget fanns några köpeavtal, skulle kunna undvikas. Elektroniska handlingar kan inte heller tappas bort, förvanskas eller förstöras lika lätt som pappersversioner.

Om bara elektroniska överlåtelse tilläts och om de skulle kopplas till en automatisk lagfartsansökan direkt vid köpekontraktets tillkomst, skulle det också försvåra dubbelöverlåtelse, eftersom det då omedelbart skulle bli en vilande lagfart för den första köparen.

Elektroniska överlåtelse skulle till synes kunna förhindra ett antal tvister, men det skulle inte lösa tvisterna om återvinning efter konkurs, dold samäganderätt eller många av tvisterna om ogiltighet enligt avtalslagen, vilket tillsammans med förfalskningar av olika slag var de vanligaste orsakerna till tvister.

5.4 Hållbar utveckling

Med mer information kan man göra mer, om samhället får mer kunskap om varför tvister hamnar i domstol finns det större möjligheter att göra något för att minska antalet. Som nämndes i inledningen kostar tvister i domstol både mycket pengar och andra resurser för såväl de inblandade parterna som för samhället. Färre tvister skulle därmed ge ett mer ekonomiskt hållbart samhälle.

6 Slutsatser

Frågeställningen i detta examensarbete var:

- Vad är orsakerna bakom tvister om hävning, återgång och bättre rätt som hamnar i tingsrätterna?

Syftet var att undersöka om det finns något mönster, eller några återkommande skäl till tvist och om det går att göra något för att minska antalet tvister, till exempel tydligare lagstiftning eller andra rutiner vid fastighetsöverlåtelser.

För att ta reda på detta studerades totalt 46 olika tvister, av dem handlade en tvist om hävning, 17 handlade om återgång och 28 om bättre rätt. Gränsen mellan återgång och bättre rätt visade sig inte vara helt knivskarp, de presenteras därför tillsammans nedan.

Orsakerna till tvisterna var dessa, i fallande ordning:

- Tio tvister om återvinning efter konkurs
- Sju tvister om ogiltiga gåvor
- Sju tvister om förfalskningar, varav tre gåvobrev, två köpehandlingar, och två fullmakter
- Sex tvister om dold samäganderätt, varav en om bulvanköp
- Fem tvister om avstyckning, varav två där man missat att skriva ”del av” i köpehandlingarna och således av misstag sålt hela fastigheterna
- Tre tvister om dubbelöverlåtelser
- Tre tvister om ogiltiga köp
- Två tvister om enskild egendom vid skilsmässa
- Två tvister om oklara köp, varav en tvist om det överhuvudtaget fanns ett köp.
- En tvist om hävning på grund av fel i fastighet.

De flesta tvisterna var mellan parter som kände varandra sedan tidigare och många var inom familjen. Ofta var parterna oense om vad de kommit överens om när det gällde köp och gåvor och flera tvister uppkom efter en skilsmässa eller en separation.

För att minska antalet tvister diskuterades rådgivning och möjligheten att införa elektroniska fastighetsöverlåtelser med någon typ av digitalt formulär som signeras med e-legitimation. Alla tvister kan inte undvikas genom detta, men de skulle kunna bli färre.

6.1 Förslag på framtida studier

Det här examensarbetet undersökte alla tvister som fått en tvistanteckning i fastighetsregistret under 2015. Det skulle vara intressant med undersökningar av andra år för att se om 2015 var ett representativt eller kanske ett ovanligt år, både vad gäller antalet tvister och orsakerna bakom dem.

Ett närliggande område som skulle kunna undersökas är tvister om panträtt, hur vanligt är det till exempel att det uppstår tvister på grund av att någon som inte är den rättmätige ägaren pantsatt en fastighet? Eftersom pantbrev har gått från att vara enbart i pappersformat till att mestadels vara elektroniska, skulle det också vara intressant att se om antalet tvister minskat i samma omfattning.

En annan intressant fråga är om det har någon betydelse för utgången av målen om parterna yrkat på återgång eller bättre rätt, i de fall där båda varit möjliga. Vad författaren uppfattat i det här arbetet är att det inte verkar spela någon roll för tingsrätternas resonemang, men det vore intressant att se om det verkligen är så, eller om det faktiskt kan ha någon betydelse.

Referenser

Coase, R. H. (1960). The Problem of Social Cost. *The Journal of Law & Economics*, 3, 1–44. Från econ.ucsb.edu/~tedb/Courses/UCSBpf/readings/coase.pdf

Bergström, S. (1956). Om begreppet äganderätt i fastighetsrätten. *Svensk juristtidning*, 41(3), 145–162. Från <http://svjt.se/svjt/1956/145>

Ekbäck, P. (2009). Private, Common, and Open Access Property Rights in Land – An Investigation of Economic Principles and Legislation¹. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 6(2), 57–74. Från <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/2711>

Eriksson, V. (2014). *Återgång av fastighetstransaktioner: Om förutsättningar för återgång och rättsverkningar därav* (Examensarbete, Uppsala universitet, Juridiska institutionen). Från <http://uu.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A781579&dswid=8688>

Grauers, F. (2016). *Fastighetsköp*. (21 uppl.) Lund: Juristförlaget

Kellgren, J. (2002). Något om normativa resonemang i rättsdogmatisk forskning. *Svensk juristtidning*, 5(6), 514–530. Från <http://svjt.se/svjt/2002/514>

Lai L. W. C., Chau K. W., Lorne F. T. (2015). ‘Unclear’ initial delineation of property boundaries and the third Coase Theorem. *Land Use Policy* 47, 273–281. doi:10.1016/j.landusepol.2015.04.016

Martinsson, C. (2008). Funktionalismen och bättre rätt till fast egendom. *Svensk juristtidning* (8):669-687. Från <http://svjt.se/svjt/2008/669>

Medema, S. G. (2011). A case of mistaken identity: George Stigler, “The Problem of Social Cost,” and the Coase theorem. *European Journal of Law and Economics* 31(1), 11–38. doi:10.1007/s10657-010-9196-5

NJA 2002 s. 142. S.k. dold samäganderätt, som i rättspraxis har godtagits i vissa situationer av familjerättslig karaktär, har ansetts inte kunna uppkomma i en relation mellan två juridiska personer (bostadsrättsföreningar). NJA 2002:18

Persson, A. H. (2015). Insolvensrätt, i K. Lundberg (red.) *Juridik - Civilrätt, Straffrätt, Processrätt* (s. 439-465). (3e uppl.) Stockholm: Sanoma utbildning AB

SFS 1915:218 *Lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*, Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1924:323 *Lag om verkan av avtal som slutits under påverkan av psykisk störning* Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1958:637 *Ärvdabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1970:994 *Jordabalk*, Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1970:979 *Förmånsrättslag*, Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1979:230 *Jordförvärvslag*, Stockholm: Näringsdepartementet

SFS 1987:230 *Äktenskapsbalk*, Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1987:672 *Konkurslag*, Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2003:376 *Sambolag*, Stockholm: Justitiedepartementet

Tesón, F. R. (2015). The Mystery of Territory. *Social Philosophy and Policy*, 32(1), 25–50. doi:10.1017/S0265052515000060

Bilaga A: Målförteckning

Tingsrätt	Målnummer	Tingsrätt	Målnummer
Stockholm	T 17729-14	Helsingborg	T 2883-15
Attunda	T 8649-15	Malmö	T 1200-15
Attunda	T 4628-15	Helsingborg	T 1324-15
Attunda	T 67-15	Helsingborg	T 305-15
Södertörn	T 5385-15	Göteborg	T 8379-15
Södertörn	T 14564-15	Uddevalla	T 2411-15 & T 2430-15
Södertörn	T 12059-15	Uddevalla	T 353-15
Södertörn	T 4195-15	Göteborg	T 3284-15
Södertörn	T 10662-15	Värmland	T 24-15
Södertörn	T 5110-13	Värmland	T 5259-14
Nacka	T 3740-15	Värmland	T 2196-15
Södertörn	T 3606-15	Örebro	T 1876-15 & T 1477-16
Norrtälje	T 1196-15	Falu	T 1915-13
Uppsala	T 1885-15	Falu	T 3180-13
Eskilstuna	T 1690-15	Mora	T 268-15
Eksjö	T 776-15	Hudiksvall	T 2090-14
Växjö	T 1712-15	Sundsvall	T 1425-15
Kalmar	T 3610-15	Sundsvall	T 1782-14
Gotland	T 87-15	Östersund	T 2665-15
Blekinge	T 2387-15	Östersund	T 722-13
Blekinge	T 1366-15	Östersund	T 677-15
Lund	T 5639-15 & 1631-16	Haparanda	T 462-15
Ystad	T 2309-15		
Ystad	T 3204-14		