

Köp genom fastighetsreglering

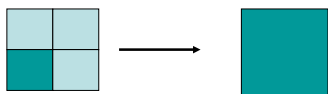
Ulf Jensen

Innehåll

Grundfall
Stämpelskatt och inteckningar
Förrättningen
Rättigheters ställning
Betalingen
Köprättsliga frågor
Köpekontrakt eller medgivande?

1.1 De båda grundfallen

- Fastigheterna kan vara bebyggda eller obebyggda
- Utökning av den egna fastigheten



Nyförvärv i två steg



1.2 Skäl för fastighetsreglering

- Slippa stämpelskatt
- Hindra förköp
- Fastighetsägaren vill ha en större fastighet

1.3 Nackdelar

- Större fastighet = mindre flexibilitet i framtiden
- Inteckningar kan gå förlorade
- Förrättningen tar tid
- Kostnad för förrättningen
- Förrättningens lämplighet prövas (av Lantmäteriet och kommunen)
- Köprättslig osäkerhet (när byggnader ingår)

2.1 Stämpelskatten vid köp

- 3 % för juridiska personer, 1,5 % för fysiska personer
- Köp är skattepliktiga (Stämpelskattelagen 4 §) men skattskyldigheten inträder först när (full) lagfart beviljas (25 §)

2.2 Stämpelskatt vid nyinteckning

- Stämpelskatten är 2 % av inteckningsbeloppet
- Sker nyinteckning och dödning samtidigt, gäller skatten endast nettobeloppet (stämpelskattelagen 22 § 1 st), förutsatt att nyinteckningen åtminstone delvis görs i de fastigheter där dödningen skedde

2.3 Inteckningars upphörande

- Inteckningar som enbart gäller i de överförda fastigheterna upphör att gälla
- Panthavarna har företräde till ersättningen (FBL 5:16)
- Inteckningar som är gemensamma för förvärvsfastigheten och de överförda fortsätter att gälla

2.4 Nettoeffekter

Antag att de överförda fastigheterna är intecknade till 80 % av värdet

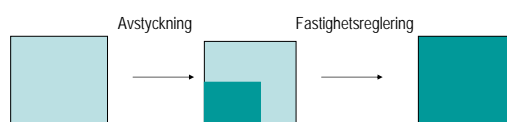
- Inbesparad stämpelskatt (3 %) /. 80 % av 2 % (förlorade inteckningar) ger som netto en vinst om 1,4 %.
- Undviks i nyförvärvsfallet genom att fastigheterna intecknas gemensamt före första köpet, svårare vid utvidgning (säljarens och köparens ansökan om utsträckning har ibland godtagits)

3.1 Förrättningen

- Skriftlig ansökan om fastighetsreglering (FBL 4:8)
- Den nybildade fastigheten skall uppfylla kraven (3:1) på varaktig lämplighet och varaktig användning för ändamålet
- FBL 3:1 2 st 2 p (alternativ) tycks sakna betydelse
- Kommuner har inflytande, 3:2–3 och 4:25 a

3.2 Avstyckning och fastighetsreglering

Kraven i FBL 3:1 är i allmänhet ett hinder mot följande modell



Avstyckningen uppfyller inte aktualitetskravet i FBL 3:1, men det finns nu många exempel på att detta godtagits, så länge som steg 2 inte uttryckligen nämns i ansöknings!

3.3 Dispositiva regler vid fastighetsreglering

- 5:4 1 st Båtnadsvillkoret
- 5:5 1 st Förbättringsvillkoret
- 5:6 2 st Minsta olägenhet
- 5:7 Ej överförande av byggnad
- 5:8 Fortsatt ändamålsenlighet och inga väsentliga förändringar
- 5:18 1 st Hindren gäller inte om ägaren till berörda fastigheter lämnar *medgivande*

3.4 Medgivandet

- Medgivandet (till dispositiva avsteg enligt FBL 5:18) skall vara skriftligt, men behöver inte bevitnas
- Samtycke från äkta make och sambo krävs såsom vid köp
- Köpekontrakt accepteras som medgivande
- Medgivandet omfattar också ersättningen

4.1 Bruksrätter i överförda fastigheter

- I praktiken begär LM att rättigheter förbehålles i medgivandet eller köpekontraktet, dvs att förvärvaren accepterar att de fortsätter att gälla
- Nyttjanderättshavare är sakägare om regleringen "har betydelse" för dem (FBL 5:34 och NJA 1987 s 831)

4.2 Förordnanden

- LM kan förordna om att upplåtelsen skall gälla mot förvärvaren enligt samma villkor som gällde eller med jämkade villkor (FBL 5:33 a 2 st)
- Nyttjanderättshavaren behöver inte höras om "det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom"

4.3 Arrenden

- Grundregeln (JB 7:29 2 st) är att rättigheten upphör i de överförda fastigheterna
- LM kan (FBL 5:33 a 1 st 1 meningen) på sakägares begäran förordna om att arrendet skall fortsätta att gälla, om "åtgärden är lämplig" (syftar på 3:1) och regleringens syfte inte motverkas
- På begäran av jordbruks- eller bostadsarrendator skall förlängning förordnas när arrendatorn har "beaktansvärda skäl" och regleringens syfte "inte i väsentlig mån" motverkas (5:33 a 1 st 2 meningen)

4.4 Hyra

- JB 7:29 2 st gäller också här, men uppsägning måste göras inom en månad från tillträdet
- Kan hyresgästen säga upp i förtid på grund av regleringen? Ja, säger Lehrberg (JT 2002-03 s 822–835), men svaret är sannolikt *nej* (Victorin, JT 2003-04 s 878–888 och prop 1969:128 B s 492 f)

4.5 Belastande servitut

- Också servitut som belastar den överförda fastigheten faller enligt JB 7:29 2 st
- Förordnande om fortsatt giltighet för avtalsservitut kan göras i enlighet med FBL 5:33 a (FBL 7:13)

4.6 Servitutsrättigheter

- FBL 2:5 Servitutsrättigheten följer med om den härskande fastigheten tillförs annan fastighet genom regleringen
- FBL 7:12 Om en eventuell restfastighet kvarstår, avgör LM hur servitutsrättigheter skall fördelas

5.1 Köpekontrakt som underlag

- Köpekontrakt anses kunna godtas som medgivande (prop 1969:128 s B 1126)
- Kontrakt med svärvillkor (undantag fastighetsbildningen) godtas ej
- Köparen – men ej säljaren – sakägare, eftersom fastigheten anses överlåtten

5.2 Felregler

- Analogier med jordabalken varken en sannolik eller lämplig lösning (däremot torde avtalslagen gälla)
- Grundprincipen är därför antagligen att risken ligger på köparen
- Säljarens ansvar brukar avtalas bort i kommersiella köp ...
- ... men det är också vanligt att garantier för utpekade förhållanden lämnas

5.3 Sanktioner

- Nedsättning av köpeskillingen, skadestånd och viten kan avtalas
- Hävning av de överförda delarna skulle kräva ny förrättning (avstyckning), som kan falla på lämplighetskraven i FBL 3:1
- Hävning av första steget vid nyförvärv (där JB är tillämplig) bör vara möjligt att avtala om, men knappast möjlig enbart med stöd av JB 4:12 och 4:19

6.1 Processen vid medgivande

- Parternas överenskommelse (betalning, ansvar etc) fixeras i ett medgivande från den avträdande fastighetsägaren
- Ansökan om förrättning till LM (därmed är tillträdande fastighetsägare sakrättsligt skyddad, FBL 4:40 och NJA 1984 s 531 II)
- Beslut om fastighetsbildning

6.2 Betalning

- Ersättning i pengar (FBL 5:10)
- Parterna kan komma överens om ersättningsbeloppet (5:18 1 st 2 och 4)
- LM bestämmer förfallodagen (5:15 2 st); ränta utgår enligt räntelagen 6 § vid dröjsmål, men enligt 5 § om tillträde skett
- LM bestämmer tidpunkt för tillträde (normalt först sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft (5:30 1 st och 5:30 a)

6.3 Fullbordande

- Beslutet registreras
- Beslutet vinner laga kraft efter fyra veckor (FBL 15:6, kan påskyndas med stort besvär enligt 15:11)
- Förvärvaren tillträder och betalar till panthavarna och till överlåtaren

6.4 Överlåtarens legala panträtt

- Lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning ger legal förmånsrätt *framför* panthavarna (förmånsrättslagen 6 § 1) under ett år
- Förenklar förfarandet
- Se bild 2.3 om hur panthavarna i den överförda fastigheten skyddas